

LA CRISE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 7 novembre 1938, à 14 heures

PAR

Pierre VEAUUVY

JURY } *Président* : M. Gaëtan PIROU, *professeur.*
 } *Suffragants* { MM. BAUDIN, *professeur.*
 Edouard DOLLÉANS, *professeur.*

LIBRAIRIE DU RECUEIL SIREY

(Société Anonyme)

22, rue Soufflot - PARIS (V^e)

1938

Veauvy.

A



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend ni approuver ni désapprouver les opinions émises dans les thèses, ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LA CRISE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 7 novembre 1938, à 14 heures

PAR

Pierre VEAUUVY

JURY } *Président* : M. Gaëtan PIROU, *professeur.*
 } *Suffragants* } MM. BAUDIN, *professeur.*
 Edouard DOLLÉANS, *professeur*

LIBRAIRIE DU RECUEIL SIREY

(Société Anonyme)

22, rue Soufflot - PARIS (V°)

—
1938



A LA MÉMOIRE DE
GEORGES CAMUT

ANCIEN COLONEL DU GÉNIE
ADMINISTRATEUR-DIRECTEUR DU CHEMIN DE FER FRANCO-ÉTHIOPIEN
DE DJIBOUTI A ADDIS-ABEBA
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

Hommage de son neveu.

P. V.

INTRODUCTION

« La propriété, disait Proudhon, est un fait universel, un fait incompressible auquel tôt ou tard le législateur devra donner sa sanction, qui renaît de ses cendres comme le Phénix, lorsqu'il a été détruit par les Révolutions ».

« Elle a ses racines, ajoute-t-il, dans la nature de l'homme et dans la nécessité des choses ».

Par ces deux phrases admirablement frappées, Proudhon montre la pérennité d'un fait sous des conceptions différentes et des vocables divers.

Il rappelle ainsi à ceux qui voudraient l'oublier qu'il est utopique de vouloir supprimer durablement toute appropriation personnelle.

Pour établir la propriété collective intégrale, les Soviets ont fait en Russie des efforts gigantesques, et ont prétendu l'imposer même aux prix de massacres à rendre jaloux ce fameux révolutionnaire de 1789 qui jurait « de faire de la France un cimetière plutôt que de ne pas la régénérer ». C'est par millions qu'on évalue les paysans exécutés, ou déportés par eux dans les îles de la mer Blanche, de l'Océan Glacial ou au fond de la Sibérie¹.

Malgré ce mépris du facteur humain, digne d'autres âges,

1. Voir J. Bainville, *Les Dictateurs*, p. 207 et 219; *Revue des Deux-Mondes*, 1933, t. II, p. 520: « Liquidation de la classe paysanne en U. R. S. S. », par J. d'Albaret.

les résultats obtenus restent incomplets et précaires tant est fait le cœur humain.

Qui pourrait tenter davantage ?

*
**

De tous temps les hommes se reconnaissent donc entre eux des droits sur le sol, source éternelle de convoitise.

Ils passent leur temps à chercher à se les arracher par force ou par ruse.

Tour à tour, la terre se concentre entre les mains de quelques gros potentats, ou, sous le couvert d'une collectivité puissante, au profit de quelques-uns de ses dirigeants.

Tour à tour, elle se disloque et se répartit jusque parmi les plus humbles travailleurs de la terre et ceci au détriment des anciennes classes possédantes.

Evolution qui peut demander des siècles ou se réaliser en quelques années sous les coups de boutoir d'une révolution.

Evolution perpétuelle, sans trêve ni repos, qui se répète plus qu'elle ne se renouvelle et dont un exemple récent nous semble assez caractéristique.

Au Mexique, les grands propriétaires terriens furent dépossédés en échange de bons agraires dont la valeur effective était presque illusoire. Leurs biens furent répartis à de pauvres paysans, manquant de tout pour les mettre en valeur et souvent fort contents de les vendre à bas prix.

Or, dans cette distribution faite au grand nom de la justice, certains chefs révolutionnaires et politiciens malins manœuvrèrent discrètement de façon à se trouver parmi les mieux partagés des nouveaux détenteurs du sol. Si bien que, lorsque tomba le dictateur Calles, on s'aperçut qu'il était devenu un grand propriétaire foncier¹.

1. Voir *Je Suis Partout*, 20 mars 1937.

Autant la propriété est un fait qui demeure à travers toutes les vicissitudes, autant les titres des propriétaires sont discutés, précaires, passagers, instables dans leur consistance même.



Il y a tellement de façons de comprendre la propriété.

Elle se compose d'un faisceau de droits, qui suivant les siècles et les nations se rassemblent et se dissocient.

La propriété classique romaine, à laquelle le Code Napoléon a donné une diffusion nouvelle, n'est qu'un mode aussi remarquable que passager de l'appropriation du sol.

Elle en est la conception totalitaire, qui ne reconnaît des droits sur un même sol qu'à un seul homme.

Elle fut contemporaine de la grandeur de l'Empire romain.

Elle marque peut-être une apogée dans l'histoire des institutions d'un peuple.

Pour nous hélas ! l'évolution déjà amorcée de notre législation semble marcher de pair avec la redoutable chute de notre natalité, de notre richesse, de notre rayonnement dans le monde.

Car la propriété est un des thermomètres des crises économiques, politiques et sociales.



Or actuellement, on dit partout que la propriété immobilière française traverse une crise profonde. Elle a une place trop grande dans notre pays pour qu'il ne soit pas indispensable de contrôler cette opinion courante.

Nous tenterons d'abord d'avoir une idée de la propriété d'autrefois ; en particulier de savoir si dans l'ancienne

France elle n'avait pas subi également des crises, qui pourraient nous éclairer sur la nôtre, nous rassurer sur son cas ou justifier nos alarmes.

Nous voudrions aussi connaître la structure sociale et culturelle de la propriété actuelle pour rendre cette structure responsable du malaise ou la mettre hors de cause; nous la comparerons avec la propriété étrangère.

Alors seulement, nous noterons les symptômes de crise, leur durée, leur ampleur, leur étendue. Le mal aurait-il touché toutes les variétés de biens immobiliers, aurait-il touché le revenu autant que le capital?

Puis nous nous attacherons à déceler et à comprendre les causes. La crise générale et la crise agricole ont bon dos. N'y aurait-il pas des raisons moins passagères et plus profondes : raisons démographiques, fiscales, juridiques, politiques même; autant de problèmes à résoudre.

En dernier lieu, nous compléterons notre étude par des recherches sur les conséquences de la crise aux points de vue social et financier, aux points de vue de la culture et de la construction.

Pour plus de clarté, nous examinerons successivement la propriété rurale et la propriété urbaine.

Enfin nous rapprocherons la situation actuelle du propriétaire immobilier de celle du porteur de valeurs mobilières. Nous nous efforcerons d'établir leurs pertes respectives depuis la guerre, pour savoir lequel avait été le mieux inspiré dans ses placements avant 1914. Nous ferons autant de comparaisons qu'il y a de types de valeurs, puis nous dresserons entre toutes les catégories envisagées une hiérarchie de misère ou de privilège.

Cela nous fera donc trois parties :

Première partie : Propriété rurale.

Deuxième partie : Propriété urbaine.

Troisième partie : Parallèle entre le propriétaire immobilier et le porteur de valeurs mobilières.

PREMIÈRE PARTIE

La Propriété Rurale

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE

§ 1. La propriété dans l'antiquité et à Rome.

La répartition du sol est une grande question des temps modernes où elle ne représente pourtant plus qu'une médiocre partie de la richesse; davantage encore dans les temps antiques c'était la question capitale, car c'était presque alors la seule, l'unique richesse.

*
**

L'Antiquité nous offre de nombreux exemples de concentration des terres entre un petit nombre de puissants personnages.

Au début de l'histoire de l'Egypte, le sol appartenait exclusivement aux rois, aux prêtres et aux guerriers; le peuple n'avait rien.

En Grèce, les accaparements de la propriété foncière par les grands provoquèrent plus d'une révolution; tout le peuple athénien cultivait les terres des riches; à Sparte, au ^{vi}e siècle avant Jésus-Christ, le sol appartient entièrement à l'aristocratie.

En Gaule, il revient à quelques familles.

*
**

A Rome, la classe sénatoriale constitua à son profit ces immenses et célèbres domaines appelés « latifundia » qui suivant l'expression traditionnelle de Pline devait perdre l'Italie. Au Bas-Empire, cette aristocratie de « clarissimi », qui ne payait pas d'impôts, put annexer les biens de presque toutes les autres classes sociales, elles au contraire écrasées par le fisc. La concentration de la propriété devint fabuleuse : « Il devint de mauvais goût d'avoir des voisins ; tout domaine qui n'avait pas pour limites la mer, un grand fleuve ou une chaîne de montagnes n'était pas digne d'un noble Romain » (Giraud, *Hist. du Droit français*, tome I, p. 153).

Cette transformation sociale provoqua la désertion des campagnes et un véritable paupérisme. Les travailleurs libres, ruinés par la concurrence des esclaves des nobles, n'eurent d'autres ressources que de venir s'entasser à Rome. Les classes moyennes disparurent.

« L'Empire romain était alors un domaine conquis par une aristocratie guerrière et exploité par une autocratie fiscale. L'aristocratie accaparait tous les capitaux, tous les esclaves, toutes les terres. Il n'y avait plus d'hommes riches et libres que l'empereur et l'oligarchie des *clarissimi* qui l'entouraient. Tous les autres hommes fuyaient leurs conditions, vendaient leurs biens aux grands propriétaires qui les écrasaient de leur voisinage » (Thèse Belliot, *Transformation de la propriété au Bas-Empire*, 1888).

Il en résulta une terrible désorganisation économique et une immense crise agricole : il y eut tant de terres en friche que les empereurs les abandonnèrent à qui voulut les cultiver et la propriété subit une forte dépréciation.

Le désordre et l'insécurité ébranlaient les bases du vieil empire.

Alors la notion de propriété évolua. La liberté individuelle fut restreinte en même temps que les droits des propriétaires. Des aspirations vers l'ordre et des nécessités d'équilibre entre le nombre des citadins et celui des ruraux naquirent le colonat et l'emphytéose.

Le but de ces institutions nouvelles fut de stopper brutalement l'exode des campagnes vers les villes et d'immobiliser les laboureurs sur leurs champs. Le colon fut pour le propriétaire un fermier forcé que la loi lui imposa à perpétuité et qui devint ainsi un peu maître de sa terre; mais ce colon, libre jusqu'alors, fut rivé définitivement à son sol et son propriétaire devint jusqu'à un certain point maître de sa personne.

L'emphytéose réalisa complètement le dualisme juridique de la propriété. Ces deux institutions devinrent bientôt universelles et le même sol eût désormais deux maîtres.

La misère et l'anarchie précipitèrent cette transformation, en poussant les petits à rechercher la protection des riches et des hommes politiques, et ce groupement des faibles et des opprimés autour des puissants du jour devint une véritable suzeraineté.

Le propriétaire, partiellement dépossédé à l'égard de son domaine, acquit une certaine autorité politique à l'égard de ceux qui le cultivaient et son importance économique s'accrut en prépondérance sociale.

D'innombrables petits gouvernements locaux étaient en gestation, que le pouvoir central impuissant était réduit à tolérer et que sa faiblesse rendit bientôt indispensables dans la défense contre les Barbares.

Pour se protéger contre leurs invasions, emphytéote et

colon durent prêter à leur maître un concours militaire et lui rendre hommage et obéissance; on les appela alors des vassaux.

Les grands propriétaires devenaient de grands seigneurs à la faveur de l'anarchie qui leur avait rendu possible puis nécessaire l'annexion du pouvoir politique.

La propriété classique romaine était morte.

La féodalité naissait.

§ 2. La valeur de la propriété dans l'ancienne France.

Dans la Gaule romaine, le mouvement de concentration territoriale, général à tout l'Empire, ne fit que s'accroître.

Au début de l'époque mérovingienne, l'aristocratie foncière, que constituait la classe sénatoriale romaine, était arrivée à se maintenir. Mais avec les Francs elle cessa d'être exclusivement une noblesse de fonctionnaires, comme elle l'était sous l'autorité de la mère Patrie. De ce jour, elle déclina, car c'est l'exercice de la puissance publique qui avait fait sa force et sa richesse; et à cette époque, comme chez les Romains, on s'enrichissait plus dans une fonction publique que par le commerce et l'industrie.

A l'époque carolingienne, la propriété foncière affectait toujours la forme de la grande propriété. Mais ses titulaires n'étaient plus les mêmes. Une nouvelle aristocratie était née autour de la dynastie nouvelle et groupait tous ceux qui, s'étant attachés à la fortune de Pépin d'Héristal et de ses successeurs, étaient devenus de grands propriétaires. Elle était constituée de hauts fonctionnaires enrichis par l'exercice de la puissance publique, et elle avait grandi aux dépens de la précédente. Ses domaines continuaient à être

placés au-dessus du droit commun et à jouir des mêmes immunités fiscales que ceux du roi et de l'église.

Les invasions normandes contribuèrent encore à l'agglomération des héritages.

Et celle-ci atteint son paroxysme.

*
**

A cette grande condensation succéda le plus grand morcellement territorial qui se soit jamais opéré en France, et que les Chartes du ^x^e siècle réalisèrent par la distribution aux serfs des manses serviles; cette désagrégation s'accrut dans les siècles suivants, et au ^{xv}^e siècle la petite propriété occupait une place bien plus importante qu'à la veille de la Révolution. Aussi est-il exceptionnel de trouver une grande propriété dont l'origine remonte au delà de l'an mille. Nos grands domaines sont le résultat de remembrements opérés par la suite.

Ils se reformèrent en effet lentement de 1500 à 1750.

Depuis la fin du ^{xix}^e siècle, notre époque les voit se désagréger à nouveau.

*
**

Grâce aux ouvrages du vicomte d'Avenel, nous pouvons avoir une idée générale de l'évolution du prix de la terre labourable en France depuis le ^{xiii}^e siècle; et constater que malgré d'innombrables vicissitudes, la propriété immobilière s'en tira toujours à son avantage.

Les comparaisons sur une aussi longue période ne doivent pas être toutefois prises à la lettre, car elles se heurtent à d'énormes difficultés provenant des dévaluations monétaires continuelles sous l'Ancien Régime et de l'affaiblissement continu du pouvoir d'achat des métaux précieux.

Toutefois on peut dégager très nettement dans les prix des transactions de la terre de longs mouvements d'ascensions et de reculs, où se reflètent les moments prospères et les jours sombres de notre histoire.

Nous avons reproduit les sommes indiquées par le vicomte d'Avenel. Les chiffres entre parenthèses sont des coefficients calculés par lui, qui permettent de se faire une idée, en francs de 1914, du pouvoir d'achat de la monnaie de l'époque.



Au ^{xiii}e siècle la France eut la fortune de connaître presque successivement trois grands rois : Philippe-Auguste, Saint Louis et Philippe le Bel, qui donnèrent au moyen âge sa plus belle prospérité.

La terre labourable qui valait 93 ($\times 4\frac{1}{2}$) francs l'hectare au ^{xiii}e siècle, s'apprécia à 135 ($\times 4\frac{1}{2}$) francs entre 1200 et 1225, monta à 206 ($\times 4$) à la mort de Saint Louis (1270) et atteignit enfin 261 ($\times 4$) en l'an 1300.

Ces chiffres marquent une époque heureuse et d'abondance; il faudra attendre plus de trois cents ans et le siècle de Louis XIV pour redonner autant de prix à la terre.

Une rafale de malheurs publics allait, en effet, s'abattre sur notre pays. En 1328, la guerre de Cent ans commence; en 1348, la peste fait périr un tiers de la population; en 1358, ce sont les troubles sociaux avec Etienne Marcel et la Jacquerie. L'anarchie et la guerre civile s'installent sous Charles VI, le roi fou. Le territoire devient méconnaissable au point que les paysans ne retrouvent plus leurs champs. D'innombrables fermes et habitations rurales sont en ruine et sans habitants. Autour de Paris, on ne trouve que terres en friche. Certaines petites cités ne reparaissent plus.

Aussi, de 1450 à 1475, l'hectare de terre s'effondre à 48 ($\times 6$) francs en moyenne, taux le plus bas auquel il soit descendu pendant 600 ans. Depuis 1453 la guerre de Cent ans est finie, mais elle nous a laissés si épuisés d'hommes et d'argent, que le prix de la terre sera long, très long à se relever. C'est que dans certaines provinces elle est tombée si bas ! Sous Charles VII elle se vend 20 ($\times 4 \frac{1}{2}$) francs l'hectare en Champagne et en Berry ; 10 ($\times 4 \frac{1}{2}$) francs en Dauphiné ; 23 ($\times 4 \frac{1}{2}$) francs en Normandie. A côté de Paris même, en 1447, on vend sur l'emplacement des rues de Sèvres et de Vaugirard 128 ares de terres en culture sur le pied de 49 ($\times 4 \frac{1}{2}$) francs l'hectare.

Mais les grandes calamités étaient maintenant finies et la terre allait reprendre sa marche ascendante. Le xvi^e siècle, malgré la rivalité de la Maison d'Autriche et les guerres de religion, vit une hausse énorme de la propriété foncière due en partie à la baisse du pouvoir d'achat de l'or et de l'argent : l'hectare de terre passa de 95 ($\times 5$) francs au début du siècle à 317 ($\times 2 \frac{1}{2}$) à la fin ; elle atteignit 481 ($\times 2$) francs en 1675, date qui marque l'apogée du règne de Louis XIV et témoigne de sa prospérité, spécialement de celle de l'agriculture.

Cinquante ans allaient suffire à niveler un siècle de progrès. En 1725 la terre tombait à 265 ($\times 2,75$) francs, elle n'avait jamais été aussi bas depuis Henri II et perdait ainsi 45 % de sa valeur. Elle fléchissait sous les coups répétés d'événements politiques malheureux : départ de France des protestants emportant leurs richesses, guerre de la ligue d'Augsbourg, guerre de la Succession d'Espagne, qui épuisaient la France, et, l'écrasant d'impôts, rendaient nos campagnes misérables. La Régence du duc d'Orléans n'améliora pas les

affaires et le système de Law provoqua des pertes immenses.

Cependant la terre avait fini de baisser.

La bonne administration du cardinal de Fleury (1726-1743) allait déclancher le début du « plus formidable mouvement ascensionnel dont nos annales économiques aient gardé la trace¹ ». La terre valait déjà 344 francs ($\times 3$) à la fin de son ministère. Elle montait à 515 francs ($\times 2,33$) à la mort de Louis XV (1774) et malgré les erreurs de son règne. Elle atteignit enfin à 764 francs ($\times 2$) en 1800.

*
**

Durant ces six siècles les prairies, les vignes et les bois étaient passés par des vicissitudes similaires.

La moyenne de l'hectare de prés avait été de 497 francs ($\times 4$) au XIII^e siècle et de 154 francs ($\times 5$) au XV^e siècle, le pré se maintenait donc au double de la terre labourable.

Les vignobles se vendaient 580 francs ($\times 4$) au XIII^e siècle; 272 ($\times 5$) francs au XV^e siècle; et 860 sous Colbert.

Pour les bois la question du transport avait jadis une importance prépondérante sur leur valeur vénale, aussi le prix de l'hectare de forêt variait au XIII^e siècle de 200 ($\times 4$) francs aux environs de Paris à 12 fr. 50 ($\times 4$) aux environs de Cambrai; on l'estimait à 400 ($\times 2$) en moyenne à la veille de la Révolution.

*
**

La propriété rurale avait donc plus que doublé de 1725 à 1800. Cela semble indiquer que les plus graves événements du XVIII^e siècle avaient laissé subsister un réel bien-être économique et une agriculture florissante.

1. V^{ie} d'Avenel, *La fortune privée à travers sept siècles*, p. 314.

Et puis la Révolution en rétablissant la propriété classique romaine ne pouvait qu'être favorable à la terre puisqu'elle rendait toute omnipotence à un seul titulaire.

A cette époque, la terre française était la plus chère du continent (sauf peut-être certaines régions de l'Italie du Nord) et même du monde entier.

Et la hausse allait continuer.

D'après les évaluations officielles, la valeur moyenne de l'hectare était de 1276 francs en 1851-1853 avec pour la seule propriété rurale une valeur totale de 61 milliards. En 1879-1881, l'hectare atteignait 1.830 francs et le sol rural était estimé globalement à 91 milliards, haussé qui favorisait surtout les contrées jadis privées de débouchés et maintenant desservies par les chemins de fer.

De 1725 à 1880 la terre avait donc monté de façon ininterrompue. En 1880, elle passait à nouveau par son zénith ; on lui accordait un prix qui ne s'était jamais vu dans notre histoire. Il semble, en effet, que abstraction faite de la monnaie toujours changeante, depuis le XIII^e siècle, elle ait haussé beaucoup plus que les autres marchandises. Au début de la Troisième République son prix se justifiait pleinement par la prospérité de l'agriculture qui permettait d'en obtenir un revenu certain et qui en faisait le placement le plus sûr et le plus tranquille de nos arrière-grands-pères. On disait alors : « Solide comme une ferme en Beauce ».

Le fisc restait raisonnable.

Juridiquement, depuis Rome, jamais la propriété n'avait été plus complète, plus totale.

Enfin, les doctrines marxistes étaient trop faibles encore pour venir contester sa légitimité.

*
**

Cependant cette hausse, comme celle de toutes les valeurs de l'époque pouvait, quant au revenu, paraître exceptionnelle. Celui-ci n'avait, en effet, suivi que de fort loin la hausse des biens-fonds ruraux : à la fin du xv^e siècle, les placements fonciers rapportaient 10 % ; en 1879-1882 ils ne rapportaient que 2,88 net. Ce divorce entre cours et rendement était devenu plus grand encore dans ce troisième quart du xix^e siècle. En 1701, pour l'ensemble de la France, le revenu à l'hectare était de 11 fr. 40 ($\times 2,75$) ; en 1790, il était de 26 ($\times 2$) francs ; en 1880, il était de 53 francs. Au xix^e siècle, la hausse du revenu n'était donc guère que nominale ; tandis que les cours, eux, faisaient plus que doubler. Pris en bloc, le revenu rural était de 1 milliard en 1790 et de 2.646 millions en 1880, augmentation provenant jusqu'à concurrence de 420 millions du défrichement de 8 millions d'hectares.

*
**

Dix-huit-cent-quatre-vingts marque un sommet dans l'histoire de la France rurale, qui devait être suivi d'abord d'un déclin, puis d'une grande chute.

Mais pour mieux la comprendre, il nous faut examiner auparavant la constitution terrienne de la France.

CHAPITRE II

STRUCTURE SOCIALE ET CULTURALE DE LA PROPRIÉTÉ EN FRANCE COMPARAISON AVEC L'ÉTRANGER.

Les campagnes françaises constituent encore un des éléments les plus importants de notre patrimoine. En 1914, elles en représentaient environ le quart, la propriété urbaine en représentait un autre quart et toutes deux formaient ainsi la moitié de notre richesse nationale.

Nous n'avons jamais connu le nombre exact des propriétaires en France et les estimations varient.

D'après Foville, il y en avait 4 millions à la Révolution. Durant celle-ci, la classe paysanne ne put acquérir qu'une partie des biens nationaux, mais elle accéda plus largement à la terre dans les années qui suivirent. Aussi le même auteur compte-t-il 6 millions 1/2 de propriétaires en 1825, 7 millions 1/2 en 1862 et 8.454.218 en 1882.

D'après la dernière évaluation de la propriété bâtie, terminée en 1913, il y aurait eu à cette date 7.520.000 propriétaires ruraux et urbains.

Aucun travail récent n'a été réalisé pour connaître la répartition de la propriété; nous ne pouvons que reproduire un document remontant à 1884 et concernant la propriété rurale :

<i>Catégories</i>	<i>Nombre de propriétaires</i>	<i>Surfaces (hectares)</i>
1 à 10	2.861.000	10.074.499
10 à 40	685.000	12.883.633
40 à 100	131.000	7.866.769
Plus de 100.....	61.000	17.415.599
	3.738.000	48.240.500

Si l'on admet que la grande propriété commence à 100 hectares, on remarque qu'elle ne couvre que 36 % des surfaces. Son importance est moindre d'ailleurs en valeur qu'en superficie, car elle couvre généralement les sols les moins riches et elle englobe de grandes étendues de landes et presque tous les bois.

La situation actuelle reste inconnue. *A priori*, il semble toutefois que les propriétaires ruraux ont dû diminuer d'un nombre appréciable depuis 1884. Les régions à territoire morcelé se sont vidées de leurs habitants et le sol s'est condensé entre les mains de ceux qui restent. Dans beaucoup de régions la grande propriété a bien été divisée, mais ceci a été loin de compenser cela.

En somme actuellement il semble que la petite et la moyenne propriété résiste et même s'accroît aux dépens des grands et très petits domaines.

La France demeure un pays de propriété paysanne, celle-ci couvrant largement les deux tiers de notre territoire. Avant la Révolution, l'Anglais Young constatait déjà son importance; plus tard dans *Les Paysans*, Balzac le note : « La terre ressemblait, dit-il, à la carte d'échantillons d'un tailleur ».

Dans notre pays dont l'agriculture fait la richesse, non seulement il n'y a presque personne qui soit très riche par la terre, mais le vicomte d'Avenel ne compte qu'à peine une demi-douzaine de grandes fortunes foncières ayant plusieurs siècles d'origine. Celles-ci ne donnent maintenant que des revenus faibles et incertains, alors qu'autrefois elles assuraient une grande opulence. L'époque est loin où la grande propriété était la source d'un revenu destiné à être dépensé ailleurs. Il est vrai qu'il fût un temps où elle comprenait « autant et même plus de profits indirects sur les personnes que de locations réelles des choses¹ ».

« La position des grands propriétaires fonciers est devenue maintenant très difficile. L'apparence de certaines fortunes foncières ne se maintient que par des prodiges d'équilibre et des restrictions souvent très dures² ».

De nos jours en France, il n'y a pas d'accaparements de terre.

Il n'y a pas de question agraire.



La France qui est un pays de petite propriété est aussi un pays de petite culture.

Les surfaces cultivées dont l'ensemble atteignait 33 millions d'hectares en 1929 étaient réparties à cette date entre 3.966.430 exploitations. Sur ce nombre, il y avait 32.468 exploitations de plus de 100 hectares couvrant une surface totale de 7.359.477 hectares. Dans ce chiffre étaient compris 3.980.201 hectares de bois qu'il faut déduire. Il restait une surface cultivée de 3.379.276 hectares. La grandeur moyen-

1. V^{te} d'Avenel, *Les Riches depuis sept cent ans*, p. 47.

2. Pierre Caziot, *Le Temps*, 6 janvier 1937.

ne des grandes exploitations n'était donc que de 104 hectares et elles n'absorbaient que 10 % des surfaces cultivées.

Enfin 60 % de la terre de France était cultivée par le propriétaire en personne; le fermage absorbant 30 % et le métayage 10 % des superficies. En 1929, 2.800.000 domaines étaient exploités par les propriétaires eux-mêmes.

Il n'y a donc presque pas chez nous de prolétariat agricole.



Dans de nombreux pays étrangers, la division de la terre est moins grande qu'en France où l'on compte un propriétaire pour deux chefs de famille. Aux Etats-Unis, on trouve seulement un sur trois. En Italie, il y avait 4.133.432 propriétaires fin 1881. En Algérie de nos jours 74% de la propriété privée européenne est occupée par des propriétés de plus de 100 hectares, la moyenne de chacune d'elles étant de 318 hectares.

Certaines nations offrent même des exemples de concentration dont nous n'avons pas idée.

Pour l'Angleterre nous ne pouvons mieux faire que de citer Cauwes (*Cours d'Economie politique*, 3^e édition. III, n° 1050). « Sur un territoire de 31,2 millions d'hectares, en 1893, la moitié appartient à 2.250 personnes. Vingt-six personnes possèdent un tiers de l'Ecosse. On ne compte qu'un propriétaire sur vingt-cinq chefs de famille en Angleterre, 1 sur 52 en Irlande, et 1 sur 84 en Ecosse. Cinq millions d'hectares, soit le 6^e du Royaume-Uni appartient à 90 landlords qui possèdent en moyenne plus de 60.000 hectares. Le duc de Sutherland a 488.000 hectares ». Nous voyons par ailleurs, qu'en 1878, le duc de Buccleugh possédait 185.000 hectares, rapportant à l'époque 5.750.000 fr.

En Allemagne, d'après des statistiques toutes récentes, sur 25,5 millions d'hectares de terres cultivées, 5 millions 1/2 appartiennent à 300 personnes ou familles, qui occupent ainsi 20% du sol cultivable avec des propriétés faisant en moyenne plus de 10.000 hectares. En tête de ce groupe, figurent 15 propriétaires qui possèdent chacun plus de 33.000 hectares¹.

En Hongrie, 231 propriétaires possèdent en moyenne 8.500 hectares chacun; un million et demi de paysans prolétaires demeurent réduits jusqu'ici à une sorte de servage et à une véritable incapacité politique².

En Pologne, à la frontière russe, le comte Yarollaw Potocki possède une propriété de 225.000 hectares³.

En Amérique du Sud existent également d'immenses domaines.

En Roumanie, au Mexique, au Danemark, ailleurs encore, ils ont été plus ou moins confisqués par les gouvernements en échange d'indemnités souvent illusoires dans le but de créer une classe de petits paysans à l'image de la France et de la Hollande. Cette politique a été fréquemment un échec, car on ne s'improvise pas cultivateur.

1. *Je Suis Partout*.

2-3. *Echo de Paris*.

CHAPITRE III

LA CRISE ACTUELLE

§ 1. La propriété depuis 1880.

Amplitude de la baisse actuelle.

Après 1889, une grande crise agricole s'abattait sur toute l'Europe Occidentale. Les grands perfectionnements des moyens de transport rapprochaient en quelque sorte les terres nouvelles et permettaient aux blés et aux autres denrées produites à bas prix en Amérique, aux Indes et en Australie de venir faire une concurrence insoutenable aux cultures du vieux monde.

La France, nation agricole avant tout, en souffrait comme les autres, car le blé et le vin les deux principaux produits de son sol, étaient durement atteints. En vain les ruraux demandèrent et obtinrent-ils une protection douanière : la crise subsistait et les paysans ralentirent leurs achats fonciers. Notre pays, riche surtout par l'agriculture, fut nettement touché dans son patrimoine foncier rural. En 1908-1912, il n'est plus estimé officiellement qu'à 61.757 millions et sa valeur à l'hectare revient à 1.244 francs. Depuis 1880, la baisse dépasse 30 %.



Les morts de la Grande Guerre, furent surtout des pay-sans ; mais les vieillards et les femmes qui restèrent à l'arrière connurent de fructueuses années. Quand la paix revint, ils eurent la sagesse de consolider ces bénéfices en achats immobiliers, d'où la hausse et les larges transactions qui suivirent la victoire.

Mais en même temps le franc se dépréciait, et même en 1929, la propriété rurale n'atteint pas, dans son ensemble, le coefficient 5 qu'elle aurait dû avoir sur 1914 pour conserver intégralement sa valeur d'avant-guerre.

Donc le déclin continuait.

La crise qui suivit a pesé lourdement sur l'agriculture et la terre, mais il n'existe aucune évaluation nouvelle, faite depuis 1913 et qui permette de mesurer les pertes.

Nous pouvons toutefois nous en rapporter pleinement à l'opinion des meilleurs spécialistes de la matière.



En 1936, M. E. Michel estime la fortune immobilière française à 230 milliards pour les propriétés rurales. La même année M. Pierre Caziot l'estime à 160 milliards.

En 1937, le marché n'a pas enregistré de hausse appréciable ; ces chiffres n'ont donc pas beaucoup changé¹.

Celui de M. E. Michel, qui donne à la terre un coefficient de plus de 3 1/2 par rapport à 1908-12, nous semble un peu optimiste. Nous croyons plus près de la vérité celui de M. Pierre Caziot, dont l'opinion fait également autorité : les proprié-

1. Dans les numéros du *Temps* des 4 et 18 janvier 1938, M. P. Caziot estimait la plus-value apparente des propriétés rurales entre 2 et 4 les régions de crise où on ne dépasse guère le coefficient 2, étant beaucoup plus importantes que les autres ; et M. Michel adoptait un coefficient légèrement supérieur à 3.

tés rurales ne se vendent guère plus de 2 fois 1/2 ce qu'elles valaient avant la guerre.

Mais il nous faut tenir compte des bouleversements monétaires, universels d'ailleurs. Fin 1937, la Banque de France achetait entre 190 et 195 francs l'ancien louis d'or de 20 francs : le franc avait ainsi perdu près des 9/10^e de sa valeur et la propriété pour avoir conservé la sienne devrait valoir 9 fois 1/2 à 10 fois son prix de 1914. Nous en sommes loin !

Pour donner à nos comparaisons une base plus stable que le franc variable de 1937, nous allons convertir les francs actuels en francs d'avant la Grande Guerre (dont la valeur avait été définie, comme chacun sait, par la loi de germinal an XI, 28 mars 1803) en les divisant par 9,5 et nous établirons ainsi le tableau suivant des estimations de la propriété rurale.

Valeur en 1879-81	91,1 milliards		
Valeur en 1908-12	61,7	—	
Valeur en 1937	24,2	—	d'après M. E. Michel
	16,8	—	— M. P. Caziot
soit	20,5	—	en moyenne.

Depuis la guerre, la propriété a donc perdu au moins 66% de sa valeur or et 77% depuis 1880.

Elle ne vaut même que le tiers de l'estimation officielle de 1851.

Il faut certainement remonter très loin dans le passé pour constater pareil désastre ; marque indiscutable d'un ébranlement profond de notre économie rurale. Son déséquilibre se mesure également au contraste inquiétant entre les cours actuels de misère des propriétés et leur coût éventuel de reconstitution.

En 1927, celui-ci fut estimé 500 milliards de l'époque; en 1937 il est certainement plusieurs fois supérieurs à la valeur des propriétés. Pourtant aujourd'hui, dans l'estimation d'une propriété rurale, on compte les bâtiments pour mémoire.

Enfin, dans l'économie française, la place de la propriété rurale s'est constamment amoindrie depuis 1800. Elle représentait alors la moitié de la richesse française; en 1913 elle n'en était plus que le quart; en 1929 elle en constituait seulement le huitième.

Cette dégringolade ne se produisit que dans la France métropolitaine. La situation du marché foncier algérien fut au contraire enviable. De 1877 à 1933, l'hectare de terre indigène est monté de 78 francs à 1759, soit une plus-value or de 450 %; dans le même laps de temps l'hectare de terre européenne passait de 153 francs à 2960, en hausse réelle de 395 %.

§ 2. Diminution corrélatrice du revenu.

D'après le vicomte d'Avenel, la part du propriétaire dans le produit de la terre a augmenté dans de fortes proportions depuis le moyen âge. Evalué en grain, le fermage moyen à l'hectare au ^{xvii}^e siècle était de 100 litres de blé. En 1895, on l'estime de 300 litres. Depuis il a baissé, sous la poussée de la crise et en raison de la pénurie des fermiers. Cette hausse montre toutefois les progrès réalisés depuis plusieurs siècles par l'agriculture et les améliorations continues apportées aux exploitations.

De 1880 à la veille de la guerre, le revenu à l'hectare avait fléchi de 53 francs à 41. Plus précisément la valeur locative

moyenne était avant les hostilités de 46 pour les terres, 65 pour les prés, 76 pour les vignes, 18 pour les bois et 4 pour les landes. La valeur locative totale était de 2.084 millions en forte baisse sur celle de 1880 qui était de 2.645 millions.

M. Lescure estime qu'en 1934, le revenu de la propriété foncière en France est égal environ au triple du revenu de 1914. La perte ressortirait ainsi à 40 %. Selon lui le revenu global serait de l'ordre de 7 milliards, il ne représenterait plus que 15,6 % des revenus nationaux contre 22,7 % en 1914.

Son opinion n'est pas isolée.

M. Dugé de Bernonville, évalue en 1936 les revenus de l'agriculture, y compris le loyer de la terre, à 26 milliards, contre 8,4 en 1913. Durant ces 23 années les salaires et traitements ont passé de 15,7 à 96,1 milliards et le total général des revenus de la France de 36 à 189. L'ensemble des revenus privés est au coefficient 5 ; les salaires au coefficient 6 ; et les revenus de l'agriculture au coefficient 3.

Depuis 1913, l'agriculture est la branche de l'activité nationale, dont les revenus en francs-or ont le plus fléchi, à beaucoup près, et cela montre l'ampleur de son malaise. Il est d'autant plus inquiétant qu'il s'attaque à une classe nombreuse et modeste, base de notre race et dont les producteurs sont les plus indispensables de notre économie.

Fin 1937, la situation s'est légèrement améliorée, mais nous restons très loin de la guérison totale. Il suffit pour s'en persuader de se rappeler les chiffres d'avant-guerre, qui étaient déjà des chiffres de crise. Il faudrait presque les multiplier par 10 pour retrouver une situation semblable.



Les propriétaires n'ont pas été plus favorisés que les exploitants. M. Lescure estimait en 1934 la valeur locative totale des propriétés rurales à 7 milliards. Ce chiffre ne s'est pas accru depuis. Il représente actuellement 740 millions d'avant-guerre. Les propriétaires ruraux ont donc perdu 65 % de leurs revenus depuis 1913 et 72 % depuis 1880.

Ceux-ci se sont effondrés dans des proportions aussi désastreuses que leur capital.

Il résulte de cette constatation et du fait de l'augmentation des charges fiscales et d'entretien que la propriété rurale est d'un rapport aussi faible qu'au temps de sa prospérité et cela contraste avec le marché des valeurs mobilières.

§ 3. Atonie du marché.

C'est peut-être cela une des causes de l'atonie qui caractérise actuellement les transactions immobilières.

Les aubaines ne seraient pas rares pour les acheteurs avisés; mais les placements immobiliers ont perdu tout prestige et il y a tellement d'autres valeurs plus rentables et surtout plus tranquilles. Aussi rien ne s'achète et rien ne se vend; car il faut une nécessité absolue pour réaliser à des cours pareils. « Les produits des études de notaires ont baissé dans des proportions extraordinaires, rapporte M. Pierre Caziot, et on m'a signalé de petites études rurales dont les titulaires sont réduits à la misère. »

Il est vrai qu'après la guerre et en 1926, lors de la chute du franc, la fortune immobilière s'était largement déplacée. Mais malgré les nouvelles manipulations monétaires le marché n'est pas sorti de sa torpeur; sans doute se souvient-il du « cas de Vienne, Budapest et Berlin où la catastrophe

immobilière marchait au pas des dévaluations continues ».

§ 4. Dépréciation suivant la situation des biens.

Chose étonnante, les régions où la valeur de la propriété est la plus amoindrie sont les zones agricoles privilégiées.

Les pays du Sud-Ouest (Quercy, Périgord, Agenais, Vallée de la Garonne, Armagnac) sont ceux où la crise sévit avec le plus d'intensité et depuis le plus longtemps. Ils furent pourtant très prospères et gardent en eux-mêmes de fortes possibilités matérielles de richesses ; mais la dépopulation y a fait de tels ravages que, dès avant 1914, les villages se dépeuplaient et les maisons étaient en ruine. La terre était tombée à un prix infime. Depuis, une nombreuse immigration de familles italiennes et de cultivateurs bretons provoqua une forte hausse foncière. Aujourd'hui le dépeuplement recommence et la terre ne fait que doubler sa valeur déjà lamentable d'avant les hostilités.

Les pays de l'Est (Lorraine, Champagne, Bourgogne) sont également très touchés, la prospérité de la culture avait pourtant classé certains parmi les plus riches de France. Du fait, sans doute, du type d'organisation de la propriété, le fléchissement humain est plus accentué qu'ailleurs et il a terriblement ralenti la mise en valeur de ces richesses. Ici, l'unité rurale est le village où tous les cultivateurs habitent et ont leurs bâtiments d'exploitations. Les terres de chacun sont dispersées tout autour du bourg, enclavées au milieu des champs voisins. Le morcellement est plus élevé que partout ailleurs. La propriété n'est jamais d'un seul tenant : les terres s'en trouvent grevées de nombreuses servitudes fort gênantes d'accès et autres.

Ces campagnes, où le groupement cultural est artificiel, sont de plus en plus désertées; en 1914 « la culture ne s'y maintenait que grâce aux efforts héroïques de populations réduites »; déjà elles passaient pour des « pays usés » et la terre même à bas prix y trouvait difficilement acquéreur.

En 1929, elle valait péniblement deux fois et demie ses bas cours d'avant-guerre; elle perdait 50% de sa valeur.

Depuis la crise les choses sont pires encore.

Pour les plus mauvaises, aucun relèvement n'est possible : elles vont à la ruine certaine et totale.

En Limagne, la situation n'est pas plus brillante que dans le Sud-Ouest. Même en 1929 la hausse atteignait seulement 250 %. La dépopulation y sévit et plus encore un morcellement semblable à celui de l'Est. En 1932, nous trouvons l'exemple d'une propriété de 5 hectares, divisée en 120 parcelles réparties sur 7 communes, certaines parcelles sont à 8 et 10 kilomètres de la maison de ferme.

En Sologne, les propriétés s'étaient vendues jusqu'à 4.000 francs l'hectare, dépassant cinq fois les prix d'avant-guerre, les prix sont revenus maintenant entre le coefficient 1 et 2.

Dans les départements viticoles le désastre n'est pas moindre, c'est un point sur lequel nous reviendrons.



Heureusement la crise n'a pas manifesté cette ampleur dans toute la France. Certaines provinces ont gardé une race vigoureuse et une valeur foncière plus stable.

Dans le Sud-Ouest même, il y a le Béarn, le pays basque, les Landes, plus loin le Rouergue.

Ce sont surtout la Bretagne, la Flandre et la Normandie. Dans ces régions, ainsi que dans tout l'Ouest, les pays de la

vallée de la Loire, une grande partie du Centre, l'unité rurale est la ferme, ferme d'un seul tenant, bien groupée, constituant une entité naturelle pouvant se suffire à elle-même et fixant beaucoup mieux la population.

En 1929, la hausse en Bretagne, en Normandie, dans les Flandres atteignit le coefficient 5. Ces pays ont bien résisté à la crise. C'est qu'ils sont exploités par de petits propriétaires cultivant eux-mêmes, acquéreurs habituels des biens fonciers et dont les demandes soutiennent le marché. Enfin la population y reste très dense et très laborieuse. Dans le Nord en particulier, se trouvent des sols d'une fertilité merveilleuse, cultivés mieux que partout ailleurs ou presque; ce sont les petits cultivateurs des Flandres qui obtiennent, chez nous, les plus forts rendements en blé. Cela vérifie l'adage : « Tant vaut l'homme, tant vaut la terre » et cela conserve à ces pays une belle solidité foncière.

§ 5. Dépréciation suivant l'importance et la qualité des biens.

L'agriculture de l'Europe Occidentale semble donner de meilleurs résultats dans les petites que dans les grandes exploitations.

Dans ses *Recherches relatives à la rentabilité de l'agriculture en Suisse*, le docteur Laur en fournit une preuve très nette. Selon lui, le rendement brut par hectare dans la période 1901-1916 était de 964 francs 65 suisses pour les petites propriétés de moins de 5 hectares et de 592 francs 89 pour celles de plus de 30 hectares.

D'après M. P. Caziot, si le territoire agricole français était exploité par de grandes sociétés, dans les conditions

du travail industriel, celles-ci ne pourraient, malgré les agronomes et les administrateurs les plus habiles et les plus capables, couvrir leurs frais, ou bien il leur faudrait vendre à des prix très supérieurs aux cours actuels.

De plus la terre a deux valeurs : elle peut-être achetée par un capitaliste et considérée comme une valeur de placement, généralement il s'agit alors de la grande propriété; elle peut être acquise par un cultivateur comme instrument de production.

Aussi la terre a deux prix. S'il s'agit d'une closerie ou de quelques lopins de terre, les acquéreurs habituels seront des paysans et le prix à l'hectare sera beaucoup plus élevé que pour la vente d'une grande ferme. « Dans les régions où l'on a pu établir des statistiques, on constate que lorsque le prix de vente des grands domaines a atteint le coefficient 3, le prix des petites exploitations s'est élevé parfois jusqu'à 4.5, en raison de la demande beaucoup plus active des petits biens »¹.

Le cultivateur, qui dispose d'un certain capital, préférera le consolider par l'achat d'un petit bien, qu'il pourra faire valoir avec sa famille sans main-d'œuvre étrangère, plutôt que de le risquer en louant à ferme un grand domaine.

Les capitalistes se soucient peu d'investir leur fortune en terres; les revenus sont faibles et souvent problématiques. L'administration d'un grand domaine est devenu une lourde charge; elle exige des connaissances et des loisirs.

La crise est donc plus aiguë pour les grandes propriétés et pour les régions où ces grandes propriétés dominent.

*
**

1. *Bulletin de la Fédération des Porteurs de valeurs mobilières*, n° 39, décembre 1932, p. 17, Communication de M. Guiard.

Dans une même région les mauvaises terres sont proportionnellement plus dépréciées que les bonnes, car la culture des plus arides d'entre elles est désormais déficitaire. Déjà en 1929, d'après *Le Fermier* les terres de 5^e classe avaient perdu les 8/10 de leur valeur vénale d'avant-guerre contre 2/10 seulement pour les terres de 1^{re} classe.

La vie se retire progressivement des campagnes. Les fermes au sol ingrat, aux bâtiments délabrés, à l'accès difficile, ne trouvent pas d'acquéreur, même à leur prix d'avant-guerre. Elles sont destinées à l'abandon définitif.

§ 6. Dépréciation suivant la nature des biens.

Les bois. — Il y a en France 10.347.000 hectares de forêts, sur lesquels, au 1^{er} janvier 1923, l'Etat, les communes et les établissements publics possédaient 3.607.093 hectares. Les forêts particulières sont en majeure partie entre les mains de grands propriétaires et il est heureux qu'il en soit ainsi, car la richesse forestière d'un pays est incompatible avec la petite propriété.

Avant 1914, la valeur vénale moyenne à l'hectare des bois, pour toute la France était de 620 francs. C'était alors un placement apprécié pour ses faibles frais de gestion et ses revenus réguliers. Il y avait même des propriétaires heureux dont les forêts avaient fait la richesse, ainsi la valeur des bois particuliers dans les Landes était montée de 85 millions en 1851 à 338 en 1908.

Après la guerre les besoins en bois d'œuvre poussèrent les forêts à des prix intéressants; les futaies surtout qui dépassèrent parfois le coefficient 6.

Là situation est totalement retournée. Les gros bois se vendent mal; non seulement en raison du marasme de

l'industrie du bâtiment, mais aussi du fait de la substitution au bois d'autres matériaux. Les taillis sont dans une décrépitude à peu près complète; en forte baisse déjà avant la guerre, ils n'avaient jamais beaucoup monté par la suite, ce qui ne les a pas empêchés d'être durement atteint par la crise.

La consommation en bois de feu se restreint d'année en année et un redressement est bien peu probable. Les coupes de taillis restent donc offertes, souvent sans contre-partie malgré des cours de famine. Mieux encore, dans les ventes de taillis sous futaie, les marchands de bois émettent maintenant la prétention de compter en débit les frais d'exploitation des petits taillis invendables.

Aussi les prix des forêts sont-ils tombés au-dessous du coefficient 2 relativement à 1914, perdant ainsi en vingt-trois ans 80% de leur valeur. A ces cours d'ailleurs, les transactions sont nulles.

Et pourtant, à longue échéance, la forêt constitue peut-être le meilleur placement rural. Sa production trouvera bien un jour une utilisation rémunératrice. Déjà le développement des carburants forestiers fait naître de sérieux espoirs. Et si leur réalisation reste lointaine, la forêt par sa croissance ménage l'avenir et justifiera un jour pleinement son surnom de « Caisse d'épargne au soleil ».

*
**

Les vignes. — Au début de 1937, M. Pierre Caziot a fort bien décrit dans *Le Temps* leur situation désastreuse. Elles se caractérisent par une extrême variabilité de valeur. Avant la guerre elles subissaient une crise déjà grave et les cours s'étaient effondrés. Ensuite et jusqu'en 1930 la viticulture avait joui d'une incroyable prospérité : les vignes

se vendaient 8 à 10 fois leur prix d'avant 1914. On vendit jusqu'à 100.000 et 120.000 francs l'hectare les vignes supérieures de la région de Béziers. Mais la mévente du vin a surgi. Nos exportations ont diminué dans des proportions catastrophiques, alors que le vignoble algérien s'hypertrophiait, passant de 180.000 hectares en 1914 à 387.551 en 1934. Aussi la chute a été sévère. Les vignobles sont revenus au coefficient 2 1/2 malgré des lois d'économie dirigée intégrale, pénalisant lourdement les gros producteurs et ménageant les petits. Les grands domaines sont pratiquement invendables, d'autant plus que de toutes les cultures, c'est le grand vignoble qui souffre le plus du manque de main-d'œuvre.

La situation du Bordelais est particulièrement navrante, car il travaille surtout pour l'exportation, et si celle-ci ne reprend pas, il est condamné à mort. « Actuellement, les propriétés viticoles du Médoc, des Graves et du Sauternois sont invendables, et on ne peut plus déterminer l'amplitude de la dépréciation. La position du vignoble champenois n'est guère différente pour les mêmes raisons. La Bourgogne souffre moins, car l'étendue des crus classés est bien plus faible¹. »

L'importance du problème du vin apparaît dans toute son ampleur lorsqu'on se rappelle que chaque année le bloc France-Algérie fournit 40% de la production mondiale et est ainsi le premier producteur du monde. La France, quant à la qualité et quant au rendement à l'hectare, l'emporte également sur tous les autres pays.

La crise du vin pose aussi un problème social, car chez nous la petite viticulture domine. En 1935, on comptait

1. Pierre Caziot, *Le Temps*, 5 janvier 1937.

pour la seule métropole 1.657.192 producteurs récoltant en moyenne chacun 40 hectolitres; au contraire en Algérie la récolte moyenne par exploitant dépasse 1.000 hectolitres.

*
**

Les châteaux. — En 1913, il y avait 60.000 immeubles qualifiés de « châteaux », à plus ou moins juste titre, car la tendance est de considérer comme telle toute habitation rurale un peu isolée et tant soit peu bourgeoise. Ce sont les plus atteints par la crise. Le château seul pourvu d'un seul parc, sans terres et bois en dépendant, a perdu toute valeur vénale, il est invendable ou ne trouve acquéreur que pour le prix des quelques hectares de sol qui restent autour de lui. Les charges qu'il comporte éloignent les acquéreurs; nous en sommes arrivés à cette situation paradoxale que la valeur d'un château est inversement proportionnelle à ses dimensions. Aussi « trouver un château dans une succession, c'est maintenant un accident redoutable, car le fisc veut qu'ils aient encore une valeur et on peut trouver des experts complaisants pour l'inventer¹ ».

Les châteaux plantés au milieu de grands domaines rendent parfois plus faciles les transactions de ceux-ci, mais ils entrent seulement pour mémoire dans le prix global ainsi que le parc qui les entoure.

En tout cas, l'ensemble n'est pas générateur de richesse : la grande culture n'est pas bénéficiaire, les fermes ne se louent pas ou les fermiers paient mal, les prix des bois de feu rendent les taillis inexploitable, les charges fiscales et d'entretien s'appesantissent chaque année plus lourdement sur les propriétaires.

1. Pierre Caziot, *Le Temps*, 5 janvier 1937.

« La conservation des grands patrimoines ruraux exige maintenant une lutte de tous les instants et une énergie très méritoire devant l'adversité¹. » Le château n'est plus une retraite de vie facile et de désœuvrement. L'état pitoyable où beaucoup sont tombés est un des stigmates les plus indiscutables de la destruction des grandes fortunes françaises et en particulier de la gêne de ceux qui conservent par tradition des propriétés de famille.

Evidemment personne ne construit plus de châteaux. On ne les modernise guère. Souvent on ne les répare même plus et certains commencent à tomber en ruine; l'*Illustration* publiait récemment à ce propos plusieurs photos révélatrices.

Sauf de rares exceptions, dénoncer les fastes de la vie de château est devenu une plaisanterie surannée et quelquefois une insulte à une réelle misère.

1. Pierre Caziot, *Le Temps*, 6 janvier 1937.

CHAPITRE IV

CAUSES DE DEVALORISATION DES PROPRIÉTÉS RURALES

§ 1. Dépeuplement des campagnes.

L'exode rural n'est pas un phénomène spécial à notre temps et à notre pays. L'empire romain en a souffert lui aussi, malgré toutes les mesures législatives. Les agriculteurs italiens venaient s'entasser à Rome dans le dénuelement. En France, au ^{xvii}^e et au ^{xviii}^e siècle certains ouvrages regrettent l'exode des paysans vers les villes.

D'ailleurs pareille émigration peut-être légitime et bien-faisante; chez nous elle est depuis longtemps passée dans les mœurs des populations des Alpes, du Massif Central et des Pyrénées, et elle se justifie quand le pays natal trop pauvre est impuissant à nourrir une race prolifique et surabondante.

Ce n'est pas le cas hélas ! dans toute la France contemporaine. L'exode rural sévit dans de riches contrées et chez des populations à reproduction déjà déficiente. C'est même devenu un phénomène d'ensemble général à tout le pays et qui fait peser sur sa vie rurale la lourde et perpétuelle menace du manque de main-d'œuvre.

Le dépeuplement des campagnes joint à une redoutable

crise de natalité s'est amplifié au point de devenir le problème vital de notre agriculture et de notre pays.

**

Quelques chiffres suffisent pour s'en convaincre. En considérant comme rurales les agglomérations de moins de 2.000 habitants, la population de la France comprenait, en 1846 : 75,6 % de ruraux et 24,4 % d'urbains ; en 1931, il y avait 48,8 % de ruraux et 51,2 d'urbains. Cette évolution se traduit par une diminution considérable des exploitations agricoles que prouvent les statistiques officielles suivantes :

<i>Catégories</i>	<i>Nombre</i>		<i>Diminution ou augmentation</i>
	<i>En 1892</i>	<i>En 1929</i>	
Au-dessous de 1 hectare	2.235.405	1.014.731	— 1.220.674
1 à 10 hectares	2.167.558	1.863.867	— 753.691
10 à 100 hectares	816.509	1.055.364	+ 202.855
Plus de 100 hectares	33.280	32.468	— 812
	5.702.752	3.966.430	— 1.736.322

Ces chiffres n'ont aucun rapport avec le nombre des propriétaires en France, car il est évident que si un propriétaire peut posséder plusieurs exploitations, une même exploitation peut comprendre des terres appartenant à plusieurs propriétaires.

La comparaison que comporte ce tableau marque d'abord un terrible affaiblissement des forces paysannes, puisqu'il montre que plus de 1.700.000 familles paysannes ont disparu depuis trente-sept ans :

« C'est le vide qui se produit à la base même de l'édifice social français¹. »

1. Pierre Caziot, *Le Temps*, 29 mars 1937.

Constatation extrêmement grave.

Il y a plus d'un siècle que nous avons subi les premières atteintes du mal, qui, comme une gangrène, s'est étendu maintenant à toute la France rurale. Jusqu'en 1831 la population de tous nos départements augmentait à chaque recensement. De 1831 à 1851, huit d'entre eux accusent un déficit. Ce sont : le Gers, le Lot-et-Garonne, le Tarn-et-Garonne, le Calvados, l'Orne, l'Eure, les Basses-Alpes et le Cantal. De 1911 à 1931, 67 départements perdent des habitants; vingt-trois seulement en gagnent et parce qu'ils contiennent des grandes villes. De 1931 à 1936, la population diminue encore dans cinquante-quatre départements.

Dans certains cas les différences sont considérables. De 1831 à 1936 le Gers tombe de 312.160 à 192.451; le Lot de 284.505 à 162.572; la Haute-Saône de 338.910 à 212.829; les Basses-Alpes de 155.896 à 85.090.

De 1911 à 1936, la Creuse passe de 266.235 à 201.844; l'Ariège de 198.725 à 155.134; la Haute-Loire de 303.838 à 245.271.

La densité kilométrique est tombée à 31 dans le Lot et le Gers, elle n'est plus que de 12 dans les Basses-Alpes.

Pour presque tous ces départements, la population rurale dépasse 80%, c'est l'explication de leur déclin.

*
**

La perte humaine des campagnes est plus forte encore que ne le font apparaître les statistiques; car ce sont les anciens qui restent fidèles à la terre, la jeunesse s'en désintéresse et la quitte. La campagne est abandonnée par ses bras les plus vigoureux. Aussi M. P. Caziot estime que « compte tenu de l'âge et du nombre, la valeur de notre population rurale a baissé de moitié depuis cinquante ans ».

Enfin composée maintenant en proportion anormale par de vieux foyers, la paysannerie française perd ses meilleures possibilités de renouvellement. Et cela aussi est très grave, car elle constitue suivant la belle expression de Lucien Romier le « réservoir de la race ».

Sa diminution nous atteint donc dans nos forces vives et si elle s'accroît, l'avenir de notre pays lui-même sera gros d'incertitudes. N'a-t-on pas attribué à l'abandon des campagnes la décadence romaine.

Il est bon de se rappeler, pour freiner son exode, combien il serait difficile de faire refluer sur la terre les habitants des villes et qu'il serait presque impossible de transformer ceux-ci en véritables ruraux.

On peut d'un paysan faire assez rapidement un bon ouvrier. Pour réaliser l'inverse il faut des années, il faut peut-être même des générations, ce qui prouve que ce métier de cultivateur, pour lequel des grandes villes ne manquent pas de dédain, est des plus difficiles, qu'il exige une science approfondie et de grandes qualités d'observation.

**

N'ayons garde d'oublier qu'en 1927, les surfaces cultivées par des exploitants étrangers étaient de 586.304 hectares.

De même et tout récemment dans un livre réputé *Le visage économique de l'Europe*, le docteur Anton Reithinger, un des statisticiens les plus en vue du Reich, évaluait l'apport de sang étranger chez nous (italien, slave et nord africain) à 6 millions d'individus, soit 15 % de la population.

Aussi de toutes les causes de dévalorisation des immeubles ruraux, la dépopulation est la plus grave et la plus profonde.

Henri George avait calculé que chaque immigrant débar-

quant aux Etats-Unis augmentait de 400 dollars environ la valeur du territoire de la République Fédérale. Un amateur de statistiques un peu audacieux, pourrait faire pour la France un calcul contraire et dire ce que chaque abandon de la terre coûte à la propriété rurale.

Car « sans l'effort humain, la terre n'est qu'une richesse qui meurt ¹ ».

§ 2. Causes de désertion des campagnes.

1. Fléchissement de la natalité. — Elle est devenue trop faible pour combler les vides qui se creusent chaque année davantage.

On comptait encore en France, plus d'un million de naissances en 1867, on n'en comptait plus que 630.000 en 1936.

Il serait injuste toutefois d'accuser la vitalité de la race dans certaines régions comme la Bretagne où les naissances restent nombreuses.

Le recul des idées religieuses en France n'est pas étranger à cette restriction de fécondité, car elle est moins accentuée dans les provinces qui ont gardé des convictions chrétiennes.

On prétend que notre régime successoral incite les pères de famille à limiter leur prospérité. « L'Ancien Régime faisait des fils aînés, le régime actuel fait des fils uniques », a-t-on dit souvent. C'est semble-t-il donner au Code civil une responsabilité qu'il n'assume guère. La natalité est, en effet, très forte en Italie, en Pologne, en Roumanie où la dévolution successorale est presque identique à la nôtre. Inversement elle est très faible en Suède, en Angleterre, aux Etats-Unis, où la liberté de tester est totale.

1. Pierre Caziot.

Les naissances diminuent plutôt parce que la famille nombreuse est incompatible avec la vie moderne, dont l'idéal semble résider pour beaucoup à être le moins possible chez eux. Elles diminuent parce que l'entretien et l'éducation des enfants est une très lourde charge dans notre civilisation et qu'ainsi elle oblige fréquemment d'abandonner tout espoir d'améliorer son niveau d'existence.

Ce désir de relever ou au moins de maintenir à tout prix un agréable « standing » de vie est certainement un des principaux obstacles à l'épanouissement naturel d'une famille normale. Aussi, sauf la Hollande, ce sont les peuples les plus riches qui ont le moins d'enfants : Etats-Unis, Angleterre, Suède, Suisse, Belgique, France ; et ce sont les nations souvent misérables de l'Europe Orientale ou Méridionale qui en ont le plus.

*
**

2. Attractions des villes. — Celles-ci exercent un puissant mirage sur les jeunes générations paysannes. Elles comparent souvent avec désavantage le labeur rural dont elles connaissent toutes les duretés avec la vie lointaine des grandes villes. Elles savent que là-bas le travail est moins long, souvent moins pénible ; elles croient que sa rémunération sera plus élevée et moins incertaine. Elles sont tentées par le nombre et la variété des distractions citadines.

Cet espoir de vie meilleure n'est souvent qu'une dangereuse illusion. Dans les grandes agglomérations le nouvel arrivant doit trop fréquemment se contenter d'un taudis comme logement, où la maladie l'attend. Le chômage le guette. Il a laissé au pays sa liberté et la saine nourriture des champs. S'il gagne plus, il dépense plus. Au total, on n'a jamais démontré qu'en venant à la ville le travailleur

de la terre y trouve plus de richesse et plus de bonheur.

Cela ne l'empêche pas de continuer vers les grandes cités un exode jusque-là irrésistible. Mais il était nécessaire de rappeler que celui-ci comportait des risques et que s'il se poursuivait, il ferait le malheur de la France.

*
**

3. Emiettement de la propriété. — C'est certainement une des causes de dépopulation des campagnes, en particulier dans les régions à propriétés morcelées. La propriété parcellaire trop exiguë pour occuper et nourrir une seule famille, ne peut retenir évidemment son propriétaire. Or, la division du sol est souvent exagérée. Certaines parcelles sont minuscules au point qu'elles ne peuvent être exploitées avec profit.

On connaît à ce propos l'anecdote classique du rentier d'Argenteuil. Chaque fois que son fils était premier en classe, il lui achetait une vigne. Comme la chose arrivait souvent et vu la petitesse des lots, il trouvait cela plus économique que de le mener à l'hippodrome.

Seuls diminueraient en nombre les propriétaires dont le bien est trop restreint; on assisterait au contraire à une diffusion de la propriété normale.

*
**

4. L'instruction que reçoivent les paysans à l'école ne les prépare aucunement à l'agriculture; elle les oriente autant, ou plus, vers d'autres professions.

Elle n'aguerrit surtout pas les filles. « Après n'avoir presque pas fait œuvre de leurs dix doigts jusqu'à 14 ans, après avoir rêvé dessins, dentelles, poésies, quand ce n'est pas scènes théâtrales et bals costumés, bains de mer ou séjours

dans la montagne, comment voulez-vous, m'écrit cet instituteur, que ces filles rendues délicates et mêmes coquettes, puissent se complaire dans la boue de la campagne, entrer sans répulsion dans les étables, traire les vaches, recevoir sans sourciller les coups de queue des bêtes engluées de bouse ? Elles ne pensent un peu plus tard qu'à s'évader ¹. »

*
**

5. La guerre. — Cent mille hectares ont été définitivement perdus comme terrain de culture et sur une beaucoup plus forte étendue, la productivité du sol a été amoindrie.

Sur les 1.500.000 morts de la guerre, les 2/3 étaient des ruraux. Comme les villes n'ont cessé de s'accroître aux dépens des champs, ce sont eux qui ont subi presque intégralement cette immense perte humaine.

La reconstitution des régions dévastée a été très défavorable à l'agriculture. Des centaines de millions d'indemnités, qui auraient dû lui être consacrées, ont été détournées au profit des villes.

Dans la conviction erronée de la supériorité de la grande culture on a reconstitué de grandes fermes au lieu et place de petites exploitations ; faute grave au double point de vue social et financier.

La guerre a ainsi fortement hâté une évolution naturelle.

§ 3. Comparaison avec le peuplement rural étranger.

Cette urbanisation se poursuit sur un rythme assez lent et relativement modeste à côté d'un pays comme l'Allemagne. Si elle prend chez nous un caractère de gravité qu'elle n'a pas ailleurs, c'est que l'agriculture y reste

1. *Le Temps*, 10 janvier 1938.

l'activité maitresse et que dans ces conditions, notre peuplement rural, surtout eu égard à la fertilité de notre sol, est un des plus bas d'Europe.

D'après A. Reithinger, la population agraire au kilomètre carré de surface utile atteint : 19 en Grande-Bretagne, 45 en France, 48 en Allemagne, 77 en Yougoslavie, 90 en Italie, 91 en Pologne, 98 en Bulgarie.

Les rendements moyens à l'hectare en quintaux métriques des céréales et pommes de terre sont de : 21,2 et 165,1 pour la Grande-Bretagne; 19,2 et 156,3 pour l'Allemagne; 15,1 et 111 pour la France; 15,2 et 62 pour l'Italie; 11,3 et 112,8 pour la Pologne; 11,9 et 61,9 pour la Yougoslavie; 11,8 et 59,7 pour la Bulgarie.

Le peuplement rural est très faible en Grande-Bretagne, mais il s'agit ici d'un peuple dont toute l'activité est tournée vers le commerce et l'industrie.

En Allemagne il est semblable au nôtre; mais ici encore il s'agit d'une nation fortement industrialisée et dont la structure économique n'a rien de commun avec celle de notre pays.

L'Italie, la Pologne, la Yougoslavie, la Bulgarie sont au contraire essentiellement agricoles. Or il est symptomatique de constater que leurs campagnes sont surpeuplées alors que les terres en friche augmentent en France.

Dans ces quatre pays, la terre doit nourrir en moyenne deux fois plus d'habitants que chez nous, alors que les rendements sont très inférieurs aux nôtres; et par surcroît, les denrées agricoles se vendent moins cher et les produits industriels sont à des prix plus élevés.

La natalité est extrêmement forte et on estime qu'avant trente ans, la densité de la population agraire en Pologne, en Bulgarie, en Italie, sera triple de la nôtre.

Nous pouvons ainsi réaliser l'extrême petitesse du pouvoir d'achat de ces populations paysannes. Dans la moitié Est de l'Europe, en particulier, elles sont extrêmement pauvres et elles s'accroissent avec une telle rapidité que leur niveau de vie menace de s'abaisser plus encore.

Nos paysans ne doivent pas oublier cela et songer parfois que malgré les terribles secousses de notre économie rurale, leur situation peut encore faire envie à beaucoup au delà des frontières.

Nous devons aussi penser à la terrible tentation que présenteront un jour pour ces peuples agraires endurcis par le dénuement nos plaines au sol souvent en friche, aux habitants clairsemés.

Si l'évolution démographique des pays de l'Europe Orientale et Méridionale et du nôtre continue dans le même sens, l'inégalité deviendra un jour telle que pourront se rouvrir à notre détriment l'époque des grandes invasions.

§ 4. Pression fiscale.

En droit la propriété rurale est une privilégiée.

Les bâtiments qui servent habituellement et exclusivement à l'agriculture sont exemptés d'impôts. Ceux-ci n'atteignent que les locaux d'habitation. En 1933, le revenu taxé de la propriété foncière non bâtie atteignit 2 milliards 1/2 alors que M. Lescure estimait le revenu réel à cette date vers 7 milliards environ.

En fait il ne faudrait pas croire à une générosité déplacée de la part du fisc. La grande gêne de l'agriculture exige des ménagements. Sa marge bénéficiaire est si faible et les impositions locales sont si lourdes (1.100 millions en 1933)

qu'à vouloir augmenter sa part, l'Etat risquerait de voir l'impôt se dévorer lui-même.

En effet, le prélèvement fiscal est beaucoup plus important qu'avant la guerre, et il ne doit pas être loin de son maximum.

Il lui arrive même de le dépasser et de devenir intolérable.

En Limagne, le revenu matriciel des terres est si élevé qu'il n'est pas exceptionnel de louer certaines parcelles avec, comme seul fermage, le paiement des impôts.

Pour les parcs et châteaux le fisc exagère au point qu'un château peut enlever de la valeur à une terre. On cite une propriété de 140 hectares avec un château modeste, situé sur une commune communiste, pour laquelle la feuille d'impôts se monte à 55.000 francs. On voit difficilement comment le malheureux propriétaire peut payer; et comment, pour vendre, même à vil prix, il pourra trouver un acquéreur assez intrépide pour affronter le fisc.



Entre deux transmissions entre vifs et entre deux successions il faut que la propriété récupère les prélèvements fiscaux perçus à chaque vente et à chaque décès. Cette récupération est devenue laborieuse; les droits de mutation en particulier ont doublé depuis la guerre.

M. de Foville, estimait l'intervalle moyen entre deux transmissions entre vifs à quarante-cinq ans et seulement trente-six ans entre deux successions. En somme la propriété change en moyenne de titulaires tous les vingt ans.

Il est très difficile de faire des calculs précis. Toutefois sur ces bases, et avec les taux actuels, il n'est pas exagéré de prétendre que l'amortissement annuel pour un bien

d'une centaine de mille francs s'élève au moins à 500 francs ce qui est énorme.

L'Etat ne gagne rien d'ailleurs à pratiquer cette superfiscalité, il encourage seulement la fraude.

Celle-ci est flagrante en matière de successions immobilières, où pourtant il est totalement impossible de dissimuler.

La moyenne annuelle des mutations à titre onéreux de valeurs immobilières s'établit à 2.459 millions pendant la période 1910-1914. Pour 1935 elle atteint 8.207 millions, soit 3,33 fois le chiffre d'avant-guerre. Les valeurs immobilières comprises dans les successions se montaient à 2.650 millions en 1908 et 6.267 en 1934, le coefficient d'augmentation n'est donc que de 2,36.

La sous-estimation semble donc la règle. Elle est devenue fort tentante, en effet, avec des droits de successions qui peuvent atteindre 50 %. La vérification étant en matière immobilière toujours possible et facile, il serait plus moral et plus profitable pour le fisc d'appliquer un taux plus faible avec plus de fermeté.

Dans bien des cas où une même propriété fait l'objet de ventes rapprochées ou de transmissions successorales en ligne collatérale, les prélèvements de l'Etat sont tels qu'il est impossible de les reconstituer sur le produit de la terre.



Et comme la pression fiscale semble plutôt en voie de s'accroître, en raison des insatiables besoins d'argent de l'Etat et des collectivités publiques, il ne semble pas inutile de rappeler par un exemple historique les incroyables désordres qu'elle peut provoquer.

Lors de sa désagrégation, le Bas-Empire Romain se caractérisait par une fiscalité complexe et écrasante, dont Lactance écrivait que « ceux qui vivaient de l'impôt étaient plus nombreux que ceux qui le payaient ».

Fiscalité si extravagante qu'elle en vint à étouffer le désir et l'amour de la terre, à lui enlever tout avantage; fiscalité si odieuse que la propriété n'inspira plus que du dégoût et que l'espoir de s'en débarrasser : « Le monde fut témoin d'un étrange spectacle. La terre pour la première fois se vit répudiée par ses possesseurs et ce fut à qui ne posséderait rien pour n'avoir rien à payer¹. »

« Les impôts étaient si lourds et la désertion si générale dans toutes les classes, qu'on fut conduit par la force des choses à un système de glèbe universelle, de servage général en vertu duquel des cultivateurs furent assignés à la terre, des propriétaires aux propriétés, des habitants aux villes, esclaves véritables sous les noms de « colons, honorati, possessores, curiales. C'était un système de repopulation légale. On vivait dans un état social où l'on ne trouvait plus que des propriétaires fugitifs, des habitants fugitifs et où il fallait imposer de force des maîtres à la terre² ».

Si se généralisait le cas précédemment cité d'une propriété de 140 hectares payant 55.000 francs d'impôts, cela ne risquerait-il pas d'inspirer à leurs propriétaires un violent et général désir de fuite ?

§ 5. La crise agricole.

Sauf de passagères éclaircies, elle dure depuis 1880. Elle résultait au début, avons-nous dit, des facilités de transport qui rendaient possible la concurrence des pays neufs. Con-

1. Lehuierou, *Hist. des Institutions Mérovingiennes*.

2. Giraud, *Essai sur l'histoire du Droit français*, t. I, p. 170.

currence inégale venant de contrées où la terre ne coûtait rien, où la main-d'œuvre était incomparablement moins coûteuse, où la culture extensive entraînait des frais minimes.

Le handicap de nos agriculteurs dut être comblé par des droits de douane dont résultèrent un vrai soulagement, mais dont l'efficacité ne fut pas absolue.

La crise subsista, ou demeura toujours latente, la protection douanière dut même s'accroître. Entre 1914 et 1933, les droits de douane sur le blé passèrent de 7 à 80 francs. La loi du 1^{er} décembre 1929 inventa le système des contingents.

C'est que la disparité entre les prix français et les prix mondiaux ne s'atténua guère. D'après la *Journée Industrielle* du 20 mars 1934, le beurre de Nouvelle-Zélande se vendait à cette époque, en Angleterre, 9 pence (2,90) les 450 gr., tandis qu'en France il valait 10 francs les 500 gr.; en 1936, le prix intérieur de notre blé était triple du prix international.

La guerre et l'après-guerre furent pourtant favorables à nos agriculteurs.

Mais la crise universelle qui s'abattit sur le monde après 1929 allait faire renaître les pires difficultés.

Cette dépression a été telle en tous les domaines qu'on prétendit qu'elle coûta aussi cher à l'économie mondiale que la guerre de 1914. Et c'est dans l'agriculture et non dans l'industrie qu'elle atteignit sa plus grande intensité, car sur le marché mondial les prix agricoles baissèrent sensiblement plus que des prix industriels.

En France, d'après Dugé de Bernonville, la baisse d'ensemble des produits agricoles pendant le deuxième semestre 1934, par rapport au semestre correspondant de 1930 attei-

gnit 40%, et seulement 28% pour les engrais, 11% pour les produits nécessaires à l'alimentation du bétail et 3% pour l'outillage agricole.

Aux Etats-Unis, le blé qui valait 165 cents le bushel en 1928 tombait à 45 cents fin 1932. Entre 1926 et février 1933, les prix du bétail baissèrent de 60%. Le revenu agricole du pays baissa de plus de moitié.

Cette crise agricole mondiale fut provoquée par une énorme surproduction, originaire de pays qui ayant hypertrophié leurs cultures durant la guerre de 1914, continuèrent à produire à la même cadence démesurée que durant les hostilités.

De 1889 à 1929, la production agricole annuelle avait augmenté de 48% aux Etats-Unis; de 1923 à 1929, elle s'était accrue de 18%.

La production mondiale de blé était passée de 1 milliard de quintaux en 1914 à 1.250 millions en 1936. Entre les deux dates, les surfaces ensemencées dans cette céréale ont augmenté de 17 millions d'hectares pour les pays d'outre-mer.

Depuis un siècle, on estime que la production agricole mondiale a été quintuplée et a dépassé la progression des besoins et même le rythme d'accroissement des consommateurs.

**
**

Bon gré, mal gré, en dépit de toutes les précautions, un tel état de choses devait avoir fatalement des répercussions sur l'agriculture française, et pour comble d'infortune la surproduction intérieure s'en mêla.

De 1901 à 1910, nous récoltions 89 millions de quintaux de blé par an. La moyenne de la période 1921-1930 fut de

77 millions de quintaux et pour la période 1930-1935 de 86.188.000 quintaux.

Or la consommation nationale a baissé depuis la guerre et s'établit actuellement à 85 millions de quintaux. Il y a, en effet, un changement alimentaire de la masse. Depuis la guerre la consommation de pain a baissé de 15% : de 225 kilogrammes par personne et par an en 1913, elle est tombée à 190 kilogrammes en 1935.

Le déséquilibre se traduit donc sur le prix moyen du blé, qui de 172 fr. 40 pour la campagne 1931-1932 s'effondra à 77,50 pour la campagne 1935-1936 ; cela faisait 15 fr. 50 d'avant-guerre alors que le prix moyen des récoltes 1911-1912-1913 avait été de 27 francs germinal.

La baisse se généralisa d'ailleurs à presque tous les produits agricoles nationaux, dont l'indice (base 100), en 1913, qui avait atteint son maximum dans le deuxième trimestre de 1931 avec 610 tombait à 344 en septembre 1935. Il était remonté à 615 au 31 décembre 1937. L'indice des prix du vin (base 100 en 1913) se relevait également à 585 en septembre 1937 contre 361 en 1936.

Cette hausse encore récente soulage notre agriculture à bout de souffle sans lui faire retrouver la fortune. Pour lui rendre une marge de bénéfice normale, la hausse de ses produits devrait même sérieusement croître et s'amplifier.

Les producteurs agricoles français en immense majorité petits et moyens, pourraient même prétendre à pousser leurs prix à un coefficient d'augmentation équivalent à celui des traitements et salaires des grandes villes.

En résumé la culture respire un peu, mais elle est tellement épuisée qu'elle aurait besoin pour se refaire et retrouver la richesse d'une longue période de prix plus élevés.

En attendant, la crise agricole, qui a perdu seulement un

peu de son intensité, continue à peser lourdement sur le prix de la propriété rurale. Une usine qui travaille à perte ou sans bénéfice perd la quasi-totalité de sa valeur. Si la crise agricole continue à empêcher la terre d'être un fructueux instrument de production, cet instrument restera sans intérêt et ne s'échangera plus qu'à vil prix.

Et pourtant, alors que tous les pays se replient de plus en plus sur eux-mêmes et s'enferment les uns après les autres dans l'isolement presque complet de l'autarchie, la culture française qui ne travaille guère que pour le consommateur français devrait retrouver un jour la place qui lui revient dans la prospérité nationale, c'est-à-dire la première.

En attendant, en 1937, l'agriculture mondiale s'enfonce dans une nouvelle crise.

§ 6. Cherté relative et insuffisance de la main-d'œuvre agricole.

En 1905, on estimait déjà que l'élévation des salaires agricoles atteignait 30 à 40 % depuis 40 ans.

Ce n'était qu'un début. En Auvergne, en 1914, un domestique coûtait 4 à 700 francs par an, on le payait 5 à 8.000 en 1930; à la même date une servante gagnait 3 à 4.000 contre 3 à 400 francs avant guerre.

Ces exemples pourraient être généralisés.

Le patron agriculteur qui compare le décuplement des appointements de ses subordonnés à la maigre progression de ses bénéfices estime la main-d'œuvre agricole hors de prix et ruineuse au point qu'il fera l'impossible pour s'en passer.

L'ouvrier agricole, au contraire, a conscience qu'il est mal payé. Il est souvent assez réfléchi pour comprendre que la

vie chère des grandes villes absorbe généralement les hauts salaires qu'on y trouve, mais il sait aussi que, sans quitter le pays, certains de ses camarades, abandonnant seulement la culture, ont trouvé des places stables, sérieuses et beaucoup plus intéressantes que la sienne.

Voici deux exemples significatifs pris dans le *Temps* du 2 décembre 1937 : « Un cantonnier du service des Ponts et Chaussées (il a eu 9 enfants et touche pour 8, l'aîné ayant passé l'âge requis) a émargé en huit mois pour 17.240 francs. Comme charretier de culture, avec les mêmes charges de famille, il aurait touché 3 fois moins (6.150). Un gendarme avec quatre enfants touchera 15.900 francs, un charretier dans la même situation de famille, 9.820 fr. ». Les allocations familiales, en particulier, sont deux à trois fois plus élevées pour les petits fonctionnaires locaux que pour les ouvriers agricoles.

Or ce n'est pas par ladroterie que les patrons cultivateurs n'offrent pas une rémunération identique à leur personnel, personnel qui leur fait souvent terriblement défaut, c'est par impossibilité d'augmenter leurs salaires.

C'est là qu'apparaît incontestablement la grande misère de l'agriculture, parente pauvre de la production française, au point que de tous les travailleurs du pays ce sont les siens les moins bien payés. Grande misère dont souffrent à la fois patrons et salariés. M. Dessirier n'a-t-il pas établi que le pouvoir d'achat des agriculteurs avait baissé de 30 % depuis la guerre, alors que celui des ouvriers d'industrie a augmenté de 54 %

*
**

Il en résulte naturellement que les ouvriers agricoles quittent une profession qui les nourrit plus mal que toutes

les autres quoiqu'ils y peinent dur et même davantage que dans toutes les autres.

Les chiffres de leur exode sont impressionnants. Devant la Chambre d'agriculture du Finistère, M. de Rodellec, secrétaire général de l'Union des Syndicats agricoles, a pu citer un bourg où le nombre des domestiques, servantes et ouvriers agricoles était tombé de 500 avant la guerre à 120 aujourd'hui.

Pour tout le pays, on évalue à plus de 1.200.000 les ouvriers agricoles qui ont disparu entre 1892 et 1931.



L'application récente des 40 heures a encore rendu plus défavorable la comparaison entre le travailleur des champs et celui des villes : elle a donc déclenché un nouvel et massif exode de la main-d'œuvre agricole. L'idéal du campagnard devient plus que jamais d'être ouvrier d'usine, employé et surtout fonctionnaire. A proximité des centres industriels, le mouvement a pris une ampleur déconcertante.

Cette nouvelle politique de réduction des heures de travail a placé l'agriculture dans une situation extrêmement grave et même dans une impasse.

Si les 40 heures ne lui sont pas appliquées comme maintenant, hommes et femmes l'abandonnent sur une si large échelle que les conséquences peuvent en être redoutables.

Si les 40 heures lui sont appliquées, les produits agricoles doubleront de prix et la vie risque d'en augmenter dans des proportions telles qu'il peut en résulter des troubles sociaux.

La situation ainsi créée aux travailleurs paysans est donc profondément injuste. On peut certes vivre dans les campagnes à bien moindres frais que dans les villes ; mais n'est-

il pas immoral qu'un employé de métro par exemple dont les heures de présence ne sont pas moitié des heures de travail d'un paysan, gagne deux à quatre fois plus que lui, alors que souvent, savoir percer un ticket est le seul apprentissage et la seule compétence qui lui soient nécessaires.

N'est-il pas surtout scandaleux de voir un gouvernement favoriser d'augmentations de salaires et d'avantages sociaux certaines classes de la nation. sans se préoccuper de savoir s'il sera possible d'en faire bénéficier l'ensemble de la population laborieuse.

Dans ces conditions, on comprend qu'il faille vraiment, suivant le mot d'un jeune cultivateur, être paysan 100 % pour résister à la tentation des villes.



L'examen de la répartition géographique des chômeurs prouve la malfaisance profonde d'une politique sociale qui, par son application partielle, pompe la main-d'œuvre là où elle suffit à peine, pour l'attirer là où on ne saura qu'en faire et où il faudra lui verser des secours.

Le recensement de 1936 a dénombré 824.000 chômeurs pour 41.500.000 habitants, soit environ 20‰.

Or, dans les départements exclusivement ruraux, dont nous avons parlé plus haut, le chômage est très faible ou inexistant : pour le Gers, le Lot, la Haute-Saône, les Basses-Alpes, la Creuse, l'Ariège, la Haute-Loire qui comptent globalement 1.255.000 habitants ; il n'y avait au jour du dernier recensement que 3.983 chômeurs, soit 3,2‰, c'est-à-dire six fois moins que la moyenne.

Le paysan va grossir le nombre des sans-travail déjà massés pour la plupart dans les grandes villes ; et cela expli-

que en partie pourquoi ceux-ci ont à peine diminué malgré les 40 heures.

Il faudra bien un jour supprimer les allocations aux chômeurs célibataires ou mariés sans enfants qui refusent les places existant dans leur commune natale.

En attendant il faut faire un appel paradoxal à la main-d'œuvre étrangère. D'après le Bureau de main-d'œuvre agricole et de sociologie rurale de Lille, sur 9.000 servantes de ferme dans le seul département du Nord, plus de 7.000 sont Slaves.

§ 7. Les menaces législatives contre la propriété rurale.

Depuis 1927, plusieurs propositions de lois tendent, soit à accorder une indemnité de plus-value au fermier sortant, soit à reconnaître la propriété culturale.

En 1928, la Chambre avait déjà adopté la très équitable proposition Judé sur l'indemnité de plus-value : « Le propriétaire devra tenir compte au fermier, au métayer sortant de la plus-value conférée à la propriété pour les améliorations durables autres que le simple travail cultural. »

Mais le Sénat n'a pas encore voté cette proposition, ce qui est regrettable, car une pareille loi en établissant plus de justice dans les rapports entre bailleur et fermier ne pourrait que fortifier le droit de propriété. L'indemnité de plus-value est d'ailleurs de pratique coutumière et courante dans le nord de la France, elle est légale en Belgique et en Angleterre.

Pour remédier à la crise du blé et du vin des restrictions parfois très dures ont été également imposées aux propriétaires.



Mais surtout les élections de 1936 ont amené au pouvoir des hommes ouvertement hostiles à la propriété et la turbulence de leurs électeurs a donné à leurs idées souvent anciennes un dynamisme nouveau.

Plusieurs projets ont été déposés dont certains seraient pour la propriété une véritable mutilation.

Citons l'Office du blé, qui s'est gardé d'abord d'assurer aux agriculteurs un relèvement des prix en rapport avec la dépréciation de la monnaie et qui laisse cette céréale très en-dessous de ses cours d'avant guerre.

Il y a le projet sur les conventions collectives de ventes, qui risquerait également de jouer dans le sens de la compression des prix.

Il y a le projet sur les conventions collectives de travail qui préparerait l'étatisation de l'agriculture.

Enfin et surtout un nouveau projet sur la propriété culturale a été déposé au début de 1937 qui prévoit : a) pour le locataire qui a amélioré le fonds le droit à une indemnité de plus-value ; b) pour le propriétaire, l'obligation de renouveler le bail sous peine d'une indemnité d'éviction ; c) pour le fermier ou métayer, le droit d'acquérir par préférence à tout autre le domaine mis en vente.

Ce projet est d'inspiration exclusivement politique.

Il ne correspond pas à un besoin du monde agricole, puisque 25,4 % des exploitants seulement sont fermiers ou métayers.

Il ne correspond pas même à une aspiration des exploitants locataires. Il y a en effet plus de fermes que de fermiers et lors du renouvellement du bail, c'est le propriétaire qui fera de gros sacrifices pour conserver un bon fermier, individu de plus en plus rare et précieux. Et si ce fermier a l'argent pour acheter un domaine, il n'a que

l'embarras du choix, car il y a également plus de vendeurs que d'acheteurs.

D'ailleurs ce projet amènerait des abus. On risquerait de voir les jeunes ménages désirant rentrer en ferme, obligés de payer les anciens occupants, qui désormais ne voudront vider la place que lorsque ce sera leur intérêt ou leur bon plaisir.

En cas de vente, le fermier aurait un droit de préemption durant un mois d'après le projet de 1937. Quel acheteur voudra risquer un mois d'incertitudes sans compter les frais et démarches inutiles. Un grand domaine comportant plusieurs fermes deviendrait invendable en bloc.

Enfin ce projet est dangereux pour les fermiers eux-mêmes, car en bonne logique, il faudrait donner un jour à leurs ouvriers des droits sur leur ferme et on arriverait ainsi, petit à petit, à la soviétisation de la terre.

CHAPITRE V

CONSÉQUENCES DE LA CRISE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RURALE

§ 1. La propriété rurale n'est plus un placement recherché et n'est plus considérée comme un placement-refuge.

Les transactions immobilières (rurales et urbaines) qui étaient de 2.459 millions pour la période 1910-1914 ont été de 9.806 millions en 1936.

La propriété a causé tant de pertes et elle est la source de tellement de préoccupations qu'elle est aujourd'hui un placement extrêmement discrédité.

Le producteur rural achèterait bien encore, mais il n'en a plus les moyens. Les acquéreurs citadins (industriels et commerçants) ont un pouvoir d'achat fortement réduit et surtout, eux qui jusqu'en 1930 voyaient dans la terre un investissement sûr et agréable, l'estiment maintenant incertain et plein de dangers.

Une nouvelle menace pèse en effet depuis 1936 sur la propriété : le risque politique. Les partis au pouvoir ont des projets immédiats et précis pour déposséder au moins partiellement les propriétaires. Leurs doctrines ont pour but leur disparition complète et ils proclament leur certitude d'en voir avant longtemps la réalisation intégrale.

Aussi, avide surtout de sécurité, l'acheteur éventuel trouve décidément aventureux d'employer sa fortune à acheter des titres de propriété qu'il risque de se voir contester bientôt par la puissance publique.

Il rêve au moins de revenus plus réguliers et plus stables. La rentrée des fermages est devenue aussi problématique que le paiement des coupons des emprunts des pays de l'Europe Centrale ou de l'Amérique latine. Le législateur a pris des mesures en faveur des fermiers endettés. Il a autorisé la révision de tous les baux; il a imposé une réduction générale de ceux-ci, même de ceux qui, établis en nature, s'étaient trouvés fortement réduits par la crise agricole.

Aussi d'innombrables affiches proposant la vente de biens fonds ruraux garnissent-elles les études de notaires, mais hélas ! les acheteurs sont rares.

Il règne sur le marché une psychose de crainte et de baisse qui le paralyse.

On comprend l'abstention des détenteurs de capitaux sans trouver que cette politique soit toujours conforme à leurs intérêts. Il faut espérer surtout que l'amélioration de l'agriculture permette aux exploitants de reprendre leurs achats.

§ 2. La propriété rurale dont l'endettement est raisonnable n'a plus de crédit.

D'après M. E. Michel, la dette hypothécaire pour toute la propriété française s'élevait à 48 milliards au 31 décembre 1935 contre 43 milliards en 1932. Cette même année 1935, M. Michel évaluait à 450 milliards la fortune immobilière totale. Son endettement représenterait donc 10,65 %

En 1913-1914, une dette hypothécaire de 15 milliards grevait une propriété foncière estimée par lui 145 milliards. L'endettement était de 10,35 %. c'est-à-dire sensiblement le même.

Il est impossible de ventiler exactement la dette hypothécaire rurale, le même auteur l'estime moins élevée que la dette urbaine, il la croit inférieure à 8 % de la valeur immobilière rurale. Cet endettement n'est pas exagéré. A titre de comparaison indiquons qu'en 1932-1933, le total des hypothèques pesant sur l'ensemble des fermes aux Etats-Unis était monté à 27 % de leur valeur.

La situation en France est donc saine et ne justifie pas les mesures destinées à soulager les débiteurs, mesures qui finissent d'ailleurs par se retourner contre eux en apeurant les capitaux.



Le taux d'intérêt des prêts fonciers du Crédit Foncier de France a été de 8,05 % du 27 février 1934 au 9 décembre 1936. A cette date ce taux a été artificiellement abaissé à 6,30 % par suite d'une convention avec le ministère des Finances. Mais la somme mise par l'Etat à la disposition du Crédit Foncier pour pratiquer ces prêts à intérêt réduit ne tardera pas à s'épuiser. Il semble qu'alors le nouvel intérêt exigé aura tendance à dépasser 8,05 %; le marché des valeurs à revenu fixe ne s'étant pas amélioré depuis décembre 1936.

Avant guerre le taux était de 4,85 %; il n'est donc pas exagéré de dire que quoiqu'elle ne se soit pas endettée la propriété a perdu tout crédit, depuis 1914. Ce taux de 8,05 % est surtout exorbitant lorsqu'on le compare aux revenus affaiblis de la propriété.

Avant la guerre, il était normal d'acquérir un domaine en empruntant la moitié de son prix. L'acquéreur qui voudrait actuellement faire une opération similaire courrait à une ruine certaine. Il est même devenu dangereux d'emprunter sur son fonds pour payer les droits de succession.

L'avalissement de la monnaie, qui en moins de 25 ans a perdu la presque totalité de sa valeur écarte évidemment les prêteurs. Mais la crise monétaire, devenue aiguë seulement à partir de septembre 1936 n'est qu'un aspect de la question. Pendant toute la stabilité du franc Poincaré, le taux des prêts est resté beaucoup plus élevé qu'avant-guerre, descendant au plus bas à 6,20 % entre le 14 novembre 1930 et le 1^{er} février 1932.

Sans doute l'argent est-il resté constamment plus cher qu'avant guerre, mais les placements hypothécaires ont pâti également du discrédit dont souffre la propriété.

Celle-ci a quelquefois baissé dans des proportions telles que le gage est devenu insuffisant.

Les exemples de créanciers hypothécaires ruinés par la baisse des biens fonds urbains comme ruraux, la méfiance envers le franc ont mis en fuite les capitaux et ont permis à ceux qui restent d'avoir toutes les prétentions.

§ 3. La petite propriété s'épanouit aux dépens de la propriété parcellaire et des grands domaines.

Ce sont dans les contrées qui se dépeuplent le plus rapidement que la petite propriété triomphe avec le plus d'ampleur. En général, ne disparaissent que les propriétaires dont le bien est trop exigü pour vivre.

De leur côté les grandes propriétés sont de plus en plus

incapables de se suffire à elles-mêmes grâce à leurs seules ressources : elles ont tendance à se désagréger.

Les petits propriétaires s'accroissent ainsi en nombre en acquérant des fermes détachées de grands domaines et surtout les petites propriétés s'arrondissent parce qu'elles absorbent les terres délaissées des exploitations voisines.

§ 4. La contraction des cultures et leur orientation nouvelle.

« Tour recul de l'homme est marqué par un retour offensif de l'arbre » dit Pierre Deffontaines dans son beau livre intitulé : *L'homme et la forêt*. « Au x^v^e siècle, ajoute-t-il, les misères de la guerre de Cent ans entraînèrent un véritable reboisement naturel des pays de l'Ouest français. Après la guerre de Trente ans se sont reconstituées dans le Jura de grandes étendues boisées, notamment au nord de Saint-Claude. Dans notre Sud-Ouest aquitain la dépopulation a provoqué des commencements de reboisement. »

Ce retour des terres labourées au bois et à la lande est un phénomène singulièrement inquiétant dans une Europe par ailleurs surpeuplée, car les étendues abandonnées ne sont pas inaptes à la production.

La superficie des terres incultes ou en friche, qui était de 3,6 millions d'hectares en 1912 est passé à 5,4 millions d'hectares en 1935, ce qui représente 10 % de notre territoire. Les bois ont également augmenté.



En contre-partie le graphique des surfaces cultivées est orienté nettement à la baisse. Les terres ensemencées en blé atteignirent un moment 7 millions d'hectares, avant la

guerre elles dépassaient en moyenne 6.500.000, elles se chiffrent en 1935 à 5.344.370 hectares.

Le vignoble métropolitain dégringole de 2.400.000 hectares en 1874 à 1.500.000 en 1935.

Entre 1913 et 1937, les ensemencements d'avoine fléchissent de 3.979.000 à 3.218.000 hectares; les ensemencements de seigle de 1.176.000 à 662.000; ceux de maïs de 458.000 à 340.000; les cultures de pommes de terre diminuent de 1.548.000 à 1.400.000 hectares.

*
**

La chute des cultures s'explique par la diminution de la main-d'œuvre agricole et les bénéfices insuffisants des cultivateurs. Ceux-ci, désormais sans aide, exploitent seulement de leurs biens la portion qui correspond à leurs possibilités de travail, et développent autant que possible les productions les moins touchées par la crise.

Il en résulte une double évolution :

1° Les agriculteurs renoncent à exploiter les sols ingrats pour consacrer tous leurs soins aux terres les plus riches et sur ces sols riches la culture devient intensive : les rendements montent et compensent dans une certaine mesure la contraction des étendues cultivées.

La moyenne annuelle du rendement à l'hectare en blé, qui était de 13,57 quintaux de 1901 à 1910, monta à 14,16 dans la décade 1921-1930, elle atteignit 16,57 en 1932, 18,04 en 1933, 15,75 en 1934; il est vrai qu'il s'agit pour ces dernières années de récoltes exceptionnelles.

2° Les cultivateurs délaissent les cultures végétales qui se vendent mal et nécessitent beaucoup de main-d'œuvre pour s'orienter vers l'élevage et les cultures destinées à nourrir le bétail, de plus ils peuvent ainsi satisfaire la con-

sommutation accrue de viande de bœuf et les besoins grandissants de produits laitiers dus à l'augmentation de la population urbaine.

Aussi entre 1913 et 1937, les prairies ont passé de 4.829.000 à 5.516.000 hectares et les prairies temporaires de 228.000 à 554.000 hectares.

La France s'oriente lentement vers une agriculture d'élevage et tend à renoncer progressivement à certaines cultures devenues trop onéreuses. C'est dans la réalisation plus ou moins rapide de cette évolution qu'elle semble devoir trouver un avenir meilleur.

Pour le moment, le marché foncier est écrasé par ces millions d'hectares de terres en friche qui avilissent lourdement les prix de la propriété.

§ 5. Le fléchissement de nos exportations agricoles et le gonflement de nos importations.

Le dépérissement de notre agriculture est d'autant plus paradoxal qu'il nous oblige à des importations plus massives de denrées alimentaires, alors que les débouchés de nos produits à l'extérieur sont fortement réduits.

En 1913 nos importations d'objets d'alimentation étaient de 55 millions de quintaux; en 1937 elles ont été de 58.620.000 quintaux.

En 1913 nos exportations étaient de 14.600.000 quintaux; en 1937 elles étaient de 9.590.000 quintaux.

En 1912 nous exportions nos vins pour 228 millions de francs; nous exportâmes ceux-ci pour un montant de 1.176 millions en 1929 et seulement pour 406 millions en 1935. Entre 1912 et 1929 d'une part et 1935 d'autre part la perte est de plus de 60%.

Notre commerce d'exportation semble engourdi à tel

point qu'il est incapable de réagir et de profiter des occasions favorables. Pour 1937, nos exportations d'objets d'alimentation ont fléchi à 9.590.000 quintaux contre 12.770.000 quintaux pour 1936, c'est-à-dire de 25 %, et ceci malgré une dépréciation de notre monnaie de plus de 50 %.

L'exportation de nos vins ne s'est même pas amplifiée à la faveur de la guerre civile espagnole, qui a fait disparaître des places étrangères une de nos principales concurrentes.

Le gonflement de nos importations est un peu le reflet du changement des goûts alimentaires de la masse qui exige une alimentation plus variée et fait ainsi une consommation plus large de denrées exotiques. Le producteur français desservi par le climat ne peut suivre les goûts nouveaux des consommateurs.

Malgré tout il est vraiment absurde pour un pays comme le nôtre, dont l'économie est basée sur l'agriculture, de faire de plus en plus appel à l'extérieur pour sa subsistance. Le jour approche peut-être d'ailleurs où nous serons contraints par force de réduire ces achats par suite de pénurie de devises. Nous ne saurions nous offrir le luxe permanent d'une balance alimentaire déficitaire de 7.354 millions comme en 1937.

Il faut noter toutefois que ce déficit favorise surtout nos colonies et qu'ainsi si l'on considère l'Empire français et pas seulement la France métropolitaine, nous sommes heureusement peu tributaire de l'étranger.

Si c'est là une sécurité, c'est une maigre consolation pour le producteur français.

Ce n'est pas lui pourtant, de par le monde, que les droits de douane ont le plus soustrait à la pression de la concurrence mondiale. La protection agricole est autrement plus élevée en Allemagne et en Tchécoslovaquie.

CONCLUSION

Résumons-nous.

L'affaiblissement des valeurs immobilières rurales a toujours été en France la marque d'une époque troublée ou d'un grand péril national.

Entre 1880 et fin 1937, la propriété rurale a perdu plus des $3/4$ de sa valeur or. En vingt-cinq ans, c'est-à-dire depuis 1912, elle en a perdu les $2/3$.

Elle n'a fait dans sa chute que suivre l'effondrement de ses revenus qui ne se montent actuellement qu'à 28 % de ceux de 1880 et à 35 % de ceux de 1913.

Les transactions immobilières sont en sommeil.

La crise sévit dans la France entière.

Mais elle s'appesantit surtout sur les régions désertées de leurs habitants, sur celles où le groupement cultural est artificiel, sur les vignobles exportateurs, les châteaux, les grands domaines, les mauvaises terres, les bois taillis.

Son ampleur est telle que le coût éventuel de reconstitution des propriétés rurales est plusieurs fois supérieurs à leur valeur présente. Cette disproportion révèle la profondeur du malaise et la désorganisation effrayante de notre économie.

Elle paralyse toute initiative d'amélioration foncière.



Cette crise ne peut se justifier au moins directement par des raisons sociales, puisque les petites et moyennes propriétés, c'est-à-dire celles de moins de 100 hectares couvrent 64% de notre sol et puisque 60% des surfaces sont cultivées par le propriétaire en personne.

Elle n'a pas non plus pour motif une répartition défectueuse des exploitations, puisque celles de plus de 100 hectares couvrent seulement 10 % des surfaces cultivées : c'est dire que l'infériorité de la grande culture, qu'il ne faut pas d'ailleurs exagérer, n'a qu'une portée restreinte.

La déchéance de la propriété rurale est néanmoins trop considérable pour être due à une simple dépression économique ; elle est trop accentuée pour ne pas être le symptôme alarmant d'une grave déficience générale de la France.

Les causes en sont nombreuses et complexes, elles s'entremêlent et s'influencent.

Parmi elles, trois paraissent décisives :

1° La raison première, la plus actuelle et la plus sensible est la crise agricole. Vieille de cinquante-sept ans, elle a repris après 1931 une acuité nouvelle. Mais elle aura forcément un terme puisque notre production agricole est normalement insuffisante pour nourrir le pays.

2° Les exigences fiscales qui prennent au propriétaire une large part des revenus qui lui restent. Loin de sembler en voie de s'atténuer elles ont plutôt tendance à s'aggraver. Les finances publiques ont à payer un passé trop lourd de luttes et d'erreurs. Nous sommes contraints de soutenir un effort d'armement trop violent pour qu'il ne nous ruine pas encore davantage et pour que la propriété ne reçoive pas sa nouvelle part de misère.

Mais la superfiscalité n'est-elle pas aussi la règle des vieux pays qui s'épuisent ?

3. *La désertion des campagnes.* — Nous ne saurions trop y insister et dire combien la crise foncière provoquée en partie par le dépeuplement est en même temps ici une crise française.

Parce qu'elle se double d'une crise de natalité, parce que notre race et notre économie sont basées sur la paysannerie, parce que la valeur du sol est une chose toute humaine et relative, il n'est pas trop osé d'affirmer que le déclin de propriété rurale trahit le déclin de la race paysanne et peut-être de la race entière. Lors de la chute de l'Empire romain, l'Italie n'avait plus d'enfants et n'avait plus de paysans.

La crise foncière a elle-même des résultats sévères.

Les cultures reculent.

Nos importations agricoles sont à elles seules un facteur important du déséquilibre de la balance des comptes.

Si les petits capitaux achalandent encore un peu le marché immobilier, les capitaux importants l'ont déserté. L'acheteur d'un grand domaine est aujourd'hui taxé d'audace ou d'imprudence.

*
**

La propriété rurale est un des baromètres de la richesse nationale, richesse qui est liée elle-même à d'autres facteurs sociaux, politiques, démographiques, etc.

Son avenir sera en grande partie ce que sera l'avenir de la France; les dissocier est impossible dans la bonne comme dans la mauvaise fortune.

Le problème prend ainsi une ampleur telle qu'il n'est plus dans notre rôle de le résoudre.

Disons seulement que la propriété peut baisser beaucoup encore. Mais on peut aussi être certain qu'un jour elle se redressera comme elle l'a toujours fait, et elle a tellement fléchi qu'elle a devant elle une belle marge de hausse à parcourir. Les propriétaires, leurs descendants ou succes-

seurs légitimes ou illégitimes ont dès maintenant la certitude d'assister à une forte poussée des valeurs foncières.

La propriété rurale suit le flot montant et descendant de la prospérité nationale : elle a cet avantage d'être insubmersible.

DEUXIÈME PARTIE

La Propriété Urbaine

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE ET STRUCTURE

§ 1. L'histoire de la propriété urbaine est celle d'une longue et prodigieuse prospérité.

A lire beaucoup d'ouvrages qui la concernent, on serait tenté de croire qu'elle est née avec le ^{xix}^e siècle.

Et pourtant certains problèmes qu'elle soulève dans nos grandes cités modernes se sont déjà posés dans les métropoles des anciens empires.

La plupart des habitants de la Rome ancienne sous l'empereur Constantin vivaient en appartements tout comme les Parisiens du ^{xx}^e siècle. Il n'y avait alors dans la capitale romaine que 1790 *domus* ou villas alors qu'on comptait 46.602 *insulae* ou appartements. En raison de la cherté des terrains, les propriétaires construisaient des immeubles qui avaient jusqu'à sept étages et 27 mètres de hauteur.

Et il y eut des époques de crise, où les locataires refusèrent avec un bel ensemble de payer leurs loyers, ce qui provoqua de sanglantes émeutes. La puissance publique dut prendre des mesures en leur faveur, et César lui-même alla jusqu'à exonérer de loyer pour un an les locataires qui payaient moins de 2.000 sesterces à Rome et moins de 500 dans le reste de l'Italie.

Nous avons déjà vu à travers les âges, grâce au vicomte d'Avenel, la longue et magnifique hausse de la propriété rurale.

Or celle-ci n'est rien à côté de l'incroyable valorisation de la propriété urbaine, dont l'ascension qui date en France de plusieurs siècles, a pris au cours du *xix^e* l'allure d'une véritable fusée.

Les comparaisons doivent être toutefois prudentes et relatives; elles ne sont véritablement significatives que pour les prix des terrains.

Rapprocher les valeurs des maisons entre de si longues périodes prête à erreur, car que peut-on trouver de plus dissimblable qu'une construction moderne et un immeuble du moyen âge. Les beaux spécimens qui nous restent, risquent de nous représenter, en effet, les villes d'autrefois sous des couleurs beaucoup trop flatteuses.

Disons aussi qu'en parlant de la propriété urbaine dans le passé comme pour le présent, nous n'entendrons désigner par là que la propriété parisienne, car il n'existe pas en France de documentation précise sur l'ensemble des autres grandes villes du territoire; mais les conclusions peuvent être généralisées avec quelques variantes.

Et quand nous parlons de Paris, souvenons-nous également qu'il s'agit d'une ville quarante fois plus étendue et douze fois plus peuplée de nos jours qu'au *xiv^e* siècle; si bien qu'en définitive, si beaucoup d'emplacements ont tant monté, c'est que, de domaines ruraux, ils sont devenus des terrains à bâtir. C'est pourquoi depuis le *xiii^e* siècle, la hausse a été beaucoup moins forte dans les dix premiers arrondissements que dans ceux de la périphérie.

La hausse de la propriété urbaine a subi des éclipses qui ont été à peu près contemporaines de celles de la propriété

rurale et qui montrent une fois encore l'influence profonde des événements et de la politique sur la situation foncière d'un pays.

**

La valeur moyenne de l'hectare de terrain dans le périmètre du Paris actuel qui avait été de 717 ($\times 4$) francs entre 1250 et 1300 descend à 244 ($\times 6$) francs au xv^e siècle. Sous Charles VII le mètre carré dans l'actuelle rue Saint-Lazare ne valait pas plus de 2 centimes.

Il est lamentable ce Paris du xv^e siècle : ses habitants le quittent, ces maisons se dégradent et tombent en ruine. On trouve des immeubles abandonnés à la fois par les propriétaires et par leurs créanciers, tellement ils sont invendables.

Mais la France allait se relever et sa prospérité allait donner au sol de sa capitale une valeur fabuleuse.

Au xvi^e siècle, l'hectare de terrain parisien bondit à 5.700 ($\times 3$) francs et, après un léger recul à la fin du règne de Louis XIV, à 280.000 ($\times 2,50$) francs au $xviii^e$ siècle. Ce mouvement se poursuivit au cours du xix^e , qui fut l'âge d'or de la propriété bâtie. A la Révolution, le terrain ne valait encore que 11 francs le mètre rue de la Chaussée-d'Antin et 2 francs au Parc Monceau. Quel chemin encore à parcourir !

Deux chiffres donnent une idée d'ensemble de l'ampleur du mouvement : en supposant Paris aussi étendu qu'actuellement, le vicomte d'Avenel l'estimait 92 millions au xvi^e siècle, avant la guerre M. de Foville l'évaluait à 17 milliards de l'époque.

Entre les seules années 1902 et 1910, la plus-value brute totale recueillie par les propriétaires parisiens a été évaluée à 1.529 millions.

La propriété urbaine a donc été par son essor une source de richesse incomparablement plus merveilleuse que la propriété rurale. Depuis des siècles, grâce à elle, les voisins immédiats des grandes villes ont pu, presque à chaque génération, réaliser des gains souvent plantureux, il suffisait d'attendre.

Les mêmes occasions de fortune se retrouvaient dans toutes les grandes villes du monde. A Londres, de 1781 à 1898, les propriétaires ont recueilli une plus-value totale de 1.300 millions. A Berlin, la valeur vénale moyenne du terrain bâti est passée, entre 1830 et 1911, de 17 à 5.200 marks.

A Stockholm, en 1890, le terrain de toute la ville était estimé 469 millions de couronnes contre 177 en 1875. Au centre de New-York, des terrains qui valaient 10 dollars en 1808 atteignirent de nos jours 10.000 dollars le mètre carré.

On comprend sans peine que, jusqu'à la crise qui suivit 1929, et qui nous occupe, les placements en propriétés urbaines, maisons ou terrains, aient joui et à juste titre d'une très grande faveur.

§ 2. Répartition de la propriété urbaine en France.

Vers 1882, on évaluait officiellement le nombre des propriétaires urbains à 3.618.972 pour la France entière. Lors des élections législatives de 1936, les Etats généraux du bâtiment et des travaux publics ont rappelé aux électeurs par un manifeste que la propriété bâtie était répartie entre 3.500.000 personnes.

Sur les 10.402 hectares de Paris, se trouvaient, en 1936, 94.293 maisons appartenant à environ 60.000 propriétaires.

A cette date, d'après M. Trutié de Varreux, voici la répartition de ces immeubles d'après leur valeur :

Jusqu'à 200.000 francs	54.285
De 200.000 à 500.000	24.000
De 500.000 à 1.000.000.....	10.200
De 1 à 2 millions	4.043
De 2 à 5 millions	1.374
De 5 à 10 millions	289
De 10 à 50 millions	98
Plus de 50 millions	4

D'après lui, la grande majorité des propriétaires parisiens ne tire finalement que 9.600 à 24.000 francs par an de leurs immeubles.

Si l'on feuillette le très précis *Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris*, édité par R. et A. de Varreux, on ne peut y trouver trace d'une concentration immobilière quelconque.

De plus, les propriétaires, comme aujourd'hui toutes les corporations, tiennent de grands meetings de protestations, où leur foule atteste leur nombre et où leur tenue vestimentaire conteste la caricature classique qui les représente comme de gros personnages à cigare et à manteau garni d'un col de fourrure.

Mieux encore, les chômeurs étant dispensés de payer leur loyer, certains propriétaires se sont trouvés dans de telles difficultés, que la municipalité parisienne a dû voter un crédit de quelques millions pour leur venir en aide¹.

En réalité, la division de la propriété urbaine est très voisine en France de la division de la propriété rurale; elle

1. Voir l'*Information Immobilière* du 11 juin 1937.

appartient dans l'ensemble à des citoyens modestes ou moyens.

Et comme pour la propriété rurale, cela contraste avec la Grande-Bretagne, où certains membres de la haute aristocratie sont propriétaires à Londres de quartiers entiers.

§ 3. Répartition du logement urbain en France.

La densité d'habitation est en France relativement forte. On comptait à Paris, en 1936, une moyenne de 2,6 habitants par appartement.

L'ouvrier français, mieux nourri que dans beaucoup d'autres pays, est souvent beaucoup moins bien logé que les travailleurs étrangers.

Dans les grandes villes françaises, 20 % des logements ne comportent qu'une pièce, contre 12% à Amsterdam, Rotterdam, La Haye; 11% à Stockholm, Göteborg, Malmoë; 7% à Copenhague; 6 % à Oslo; 3% dans les grandes villes allemandes.

En France et ailleurs la densité d'habitation a pourtant depuis la guerre une tendance à la diminution. A Vienne, il y avait en 1910, 2.020.732 habitants pour 482.269 logements; en 1934 il y avait 1.874.130 habitants pour 613.435 logements. En Belgique, entre 1920 et 1933, la population s'accroissait de 11%, mais le nombre des maisons augmentait de 24 %.

A Paris, le nombre de logements passait de 993.000 à 1.207.000 entre 1914 et 1936, alors que la population baissait de 59.000 unités pendant la même période. Notre capitale ne comptait que 276 habitants par hectare en 1911, contre 652 en 1694 et 984 en 1370.

§ 4. La valeur de la propriété urbaine française avant la guerre de 1914.

A cette date, elle se trouvait au faite de la prospérité et depuis bien longtemps son essor se poursuivait sans défaillance. Elle profitait de la vive croissance des agglomérations urbaines. Son épanouissement sans pareil était parallèle à la crise qui commençait à enfoncez les propriétés rurales. Pour la première fois, la valeur des villes pouvait contrebalancer la valeur des champs.

A la veille de la Grande Guerre, M. Pierre Caziot estimait la propriété bâtie à 65 milliards pour l'ensemble de la France, M. E. Michel lui attribuait une valeur légèrement supérieure à 67 milliards.

D'après M. Lescure, ses revenus nets globaux se montaient à 2.200 millions.

Paris représentait à peu près le quart de la valeur locative et le quart de la valeur vénale de toute la propriété urbaine française.

CHAPITRE II

LA DÉVALORISATION ACTUELLE DES IMMEUBLES URBAINS

§ 1. Amplitude générale de la baisse actuelle de la propriété urbaine.

Comme 1880 pour la propriété rurale, l'année 1914 a marqué un point culminant dans l'histoire immobilière et reste un témoin irrécusable de la déchéance actuelle de la propriété urbaine.

Malgré l'effort de construction qui suivit la Guerre, malgré la belle prospérité de 1929, elle n'a jamais purejoindre dans son ensemble sa valeur or de 1914.

En 1929, M. Michel l'estimait à 270 milliards, chiffre le plus élevé d'après-guerre, qui ne représente que 54 milliards de francs de 1914, d'où une perte de 20%.

Ce n'était rien à côté de la dépréciation qui allait résulter de la crise et de la déchéance monétaire.

M. Pierre Caziot l'évaluait 180 milliards en 1937. Dans un article paru dans le *Temps* en janvier 1938, il indiquait le coefficient 2 1/2 à 3 relativement à l'avant-guerre, qui correspond à peu près au chiffre global ci-dessus, M. E. Michel peu après indiquait dans le même journal un coefficient légèrement supérieur à 3, il semble donc qu'il s'en

tienne à l'estimation de 225 milliards qu'il donnait fin 1937 dans le *Journal de la Société de Statistique de Paris*.

A défaut de chiffres officiels, nous ne pensons pas qu'il y ait de personnalités plus qualifiées pour l'évaluation actuelle et même passée de la propriété bâtie.

Nous ferons la moyenne de leurs estimations,

Ensuite pour comparer ces chiffres, nous allons comme plus haut, convertir les francs actuels en francs de 1914 en les divisant par 9,5, puisque la monnaie a perdu depuis cette date près des 9/10 de sa valeur.

Nous aurons ainsi en francs de germinal :

Valeur en :

1914, d'après M. Caziot . . .	65	milliards	} moyenne :
1914 — M. Michel . . .	67	—	
1937 — M. Caziot . . .	19	—	} moyenne :
1937 — M. Michel . . .	23,7	—	
			} 21,3 milliards

Entre 1914 et fin 1937, la perte valeur-or est donc de 68%. Elle est du même ordre que pour la propriété rurale.



Il est juste de faire remarquer toutefois que, si l'on remonte à une soixantaine d'années ou plus avant encore, la situation n'est plus la même.

Entre 1880 et 1914, la propriété rurale avait déjà, nous l'avons vu, beaucoup baissé, la propriété urbaine avait au contraire beaucoup monté. Si nous remontons de 1937 à 1914; égalité de perte; si nous remontons de 1914 à 1851-1853, nous voyons les immeubles ruraux, après une pointe en 1880, maintenir seulement leur valeur et nous tombons pour les immeubles urbains dans l'époque par excellence de leur essor, en particulier dans la période de l'essor de Paris

La propriété urbaine semble ainsi nettement moins touchée, elle ne décline que depuis vingt-quatre ans. Au total, elle est une privilégiée en face de la propriété rurale, et sa possession depuis de longues années a été dans son ensemble, incontestablement, beaucoup plus profitable.

Depuis 1914, toutefois, sa chute a marché de pair avec la chute des valeurs rurales.

A cette date, la propriété immobilière française valait au total, d'après nos chiffres, 128 milliards, elle ne vaut plus maintenant que 42 milliards de la même unité monétaire.

Il s'agit d'une véritable catastrophe immobilière.

*
**

Les manipulations monétaires récentes n'ont pas surévalué exagérément l'or et ne faussent par conséquent pas nos calculs.

Fin 1937, le coût de la construction dépassait le coefficient 10, on peut donc estimer le coût théorique de reconstitution de toute la propriété immobilière à dix fois environ son coût d'avant-guerre; or la propriété reste à un coefficient à peine supérieur à 3. Même avec cette base de comparaison on peut dire qu'il y a crise et crise violente.

D'ailleurs, si l'avilissement monétaire sous-estimait véritablement la propriété, le marché réagirait, il semble, comme en 1926, mais il reste inerte comme l'attestait le gouverneur du Crédit foncier de France lors de la dernière assemblée.

Alors il n'y a plus de doutes possibles, la guerre, la folle politique des années qui l'ont suivie, ont ruiné aux 2/3 tous les propriétaires de France, ruine qui sans doute d'ailleurs ne restera pas sans appel, mais dont pour le moment la constatation s'impose.

*
**

La méfiance des acheteurs et leur hésitation devant l'avenir ont fait perdre au marché son équilibre.

L'argent en quête de placements ne recherche plus la propriété urbaine. Les gros capitaux surtout ont presque disparu du marché ; plus un immeuble est important, moins il se vend cher au mètre carré et moins cette vente est facile.

On a dit que les émissions publiques avaient pris une ampleur et une cadence telle qu'elles « pompaient » la totalité de l'épargne au fur et à mesure de sa formation. Cela n'empêcherait pas, nous semble-t-il, les détenteurs de capitaux de préférer les investissements immobiliers, s'ils les considéraient comme un sûr refuge.

Or, justement aux yeux de l'opinion, l'immeuble urbain n'est plus une valeur refuge.

Avant d'étudier pourquoi, nous allons voir les variations d'amplitude de la crise immobilière urbaine suivant les catégories d'immeubles.

§ 2. Les terrains.

Après la guerre, les terrains furent très recherchés par la spéculation qui les poussa parfois jusqu'au coefficient 10 dans certains quartiers en voie de développement. La vive reprise de la construction contribuait à soutenir les cours.

Le choc en retour fut brutal, la crise sévit ici avec une spéciale intensité. Depuis 1929 la baisse atteint partout 50 %, parfois beaucoup plus.

Un terrain est rarement une fin en soi ; on achète pour bâtir ; or actuellement on assiste à l'arrêt presque total de

la construction. La clientèle se désintéresse donc des emplacements possibles et beaucoup de ceux-ci tombent à rien.

La baisse est surtout sensible dans les quartiers du centre. On revient souvent aux chiffres d'avant-guerre, c'est dire la profondeur de la dépréciation.

En voici quelques exemples :

Un terrain avec quelques constructions, 30, boulevard Bonne-Nouvelle au coin de la rue d'Hauteville, s'est vendu 1.200 francs le mètre carré en 1914, 8.360 francs en 1930 et 1.069 francs en février 1935.

Un autre de 1.983 mètres carrés, place de la Bourse s'est vendu 16.250.000 francs en 1929 et 3.800.000 francs le 6 décembre 1934.

Un autre, rue des Meuniers dans le XII^e n'a fait que 85 francs le mètre, ce qui est presque un prix or d'avant-guerre.

Au cours de l'année judiciaire 1936-1937, 89 ont été mis en vente et 53 ont été vendus. En 1936, c'est un terrain quai de Passy, vendu 1.250 francs le mètre qui atteint le prix le plus élevé. Dans le premier semestre 1937, le maximum au mètre carré a été atteint par un terrain rue Lacépède vendu 333 francs¹.

Ces chiffres sont plus éloquents que de longs commentaires; ils prouvent combien les terrains trouvent difficilement preneur et combien les prix restent faibles.

C'est la rançon de l'impossibilité économique actuelle d'édifier des constructions neuves.

1. *Le Temps*, 28 septembre 1937.

§ 3. Les immeubles à destination commerciale et industrielle

Le produit total des ventes de fonds de commerce à Paris est passé de 186 millions en 1913 à 1831 en 1930 et à 479 millions en 1934.

Ces trois chiffres montrent déjà toute l'évolution du marché des immeubles commerciaux.

Leur avilissement est aujourd'hui général; il est énorme en plein centre de la capitale.

A la veille de la guerre, le terrain était évalué 10.000 francs germinal le mètre carré place de l'Opéra. Les immeubles les mieux placés à proximité de cette place se vendent maintenant entre 5 et 7.000 francs-papier. Le 13 mai 1937, le 11bis de la rue Scribe s'est vendu 5.935 francs le mètre.

Une chute aussi considérable reflète la situation tragique du commerce du quartier. Elle est tangible quand on sait que sur 31 bijoutiers installés rue de la Paix avant la crise, plus de la moitié ont maintenant disparu.

Un peu plus loin la situation n'est pas meilleure.

Un exemple caractéristique nous est fourni par l'immeuble de 124 et 126, rue de Provence, autrefois siège de la trop célèbre *Gazette du franc*, immeuble de sept étages, construit en 1919 et dont la situation est de tout premier ordre. L'hôtel particulier qui occupait auparavant l'emplacement se vendit 1.090.000 en 1913; le 24 mai 1928, le nouvel immeuble était vendu 6.700.000 francs, c'est-à-dire 11.733 francs le mètre carré, droits non compris. Le 20 janvier 1937, il a été vendu à nouveau pour 1.700.000 francs soit 2.961 francs le mètre.

Voici un autre exemple non moins typique. Le vieil immeuble situé 5, boulevard des Italiens et 101, rue de

Richelieu a été réalisé en juin 1936, au prix de 2.175.000, c'est-à-dire 2.746 francs-papier le mètre avec un rendement brut de 14,50%. En 1899, le 31 du boulevard des Italiens avait atteint 3.127 francs germinal le mètre carré.

Suivant la juste expression de M. Pierre Caziot, nous assistons à « l'anéantissement des valeurs au cœur même de notre grand Paris ».

La situation est encore plus mauvaise pour les immeubles commerciaux construits après la guerre. Quant aux zones consacrées au commerce d'exportation, elles sont en partie abandonnées.

La carence des acheteurs est d'ailleurs bien naturelle : les rentrées de loyers ont diminué dans de très fortes proportions par suite d'une baisse des valeurs locatives qui atteint 50% et par suite des innombrables vacances, 10.402 fin 1935 rien que pour les locaux commerciaux

Les commerçants ne veulent ou ne peuvent plus acheter : ils sont à bout d'espoir et d'argent.

Il n'est donc pas étonnant que l'immeuble commercial n'augmente que faiblement la valeur du terrain sur lequel il se trouve et tout au moins dans des proportions très inférieures à sa valeur réelle.

La propriété industrielle, qui d'ailleurs est devenue très rare à Paris même, est en cela encore plus défavorisée, elle se vend uniquement pour le prix du terrain et on sait ce qu'il vaut.

Peut-être plus fidèlement encore que les cours de Bourse, les prix lamentables des immeubles consacrés aux affaires attestent la chute verticale des bénéfices commerciaux.

§ 4. Hôtels pour voyageurs.

L'indice des dividendes bruts distribués par les grandes sociétés de la corporation est tombé de 100 en 1929 à 9,8 en 1935. Aussi à Paris, de 1933 à 1935, le nombre des hôtels et meublés a diminué de 18.354 à 15.163.

La dépréciation des immeubles hôteliers est donc très supérieure à la moyenne.

Nous ne pouvons mieux faire que de citer deux exemples rapportés par M. Pierre Caziot dans sa magistrale étude « La propriété bâtie hors de l'économie nationale » :

« Certains grands hôtels de stations estivales ou thermales sont presque devenus des tas de pierres de valeur infime. Le plus bel hôtel de Monte Carlo (situé sur la commune de Beausoleil) le Riviera Palace, dont la valeur intrinsèque dépassait 25 millions a été adjugé récemment sur surenchère 700.000 francs, mobilier, linge et matériel compris ».

« L'hôtel Majestic, situé 19, avenue Kléber, l'un des plus beaux immeubles de Paris, construit peu de temps avant la guerre, d'une surface de 4.800 mètres avec 225 mètres de façade développée, a été vendu récemment à l'Etat moyennant 12.500.000 francs, soit 2.604 francs le mètre. Ce prix de désastre ne dépasse guère le prix de revient de l'immeuble lorsqu'il fut édifié avant la guerre ».

L'état de l'industrie hôtelière est d'autant plus déplorable qu'un gros effort avait été fait dans notre pays et avait donné d'excellents résultats. C'est cette industrie peut-être qui a le plus souffert depuis 1929 et les immeubles hôteliers sont par contrecoup en pleine déchéance.

§ 5. Hôtels particuliers.

Ils tiennent encore une grande place dans la capitale, surtout dans certains quartiers. Ils ont conservé des étendues de jardins souvent insoupçonnées, qui couvraient 530 hectares en 1910.

Avant-guerre leur valeur était stable; après ils furent si recherchés qu'en 1929 ils dépassaient en moyenne le coefficient 7; certains atteignirent le coefficient 10.

En 1937, ils se vendent pour le prix du terrain, ils sont revenus à leur cours d'avant 1914.

Il en est ainsi des beaux hôtels de la place de l'Etoile. En 1909, l'un d'eux s'est vendu 1.200.000 francs; le 8 avril 1937, un autre presque à côté, de grandeur identique (936 mètres carrés) et de disposition similaire s'est vendu 1.125.000 francs, c'est-à-dire que les immeubles situés sur la plus belle place de Paris ont perdu en moins d'un quart de siècle la quasi-totalité de leur valeur.

Les petits hôtels et les pavillons de moyenne importance trouvent encore des amateurs; mais personne ne veut plus des grands hôtels particuliers, l'exemple ci-dessus montre qu'ils s'échangent à vils prix.

Comme les châteaux ils ne valorisent plus la terre qui les porte.

Il y a là plus qu'un signe d'appauvrissement immobilier; il y a là un témoignage irrécusable d'une déconcentration de la richesse et d'un nivellement général des fortunes. Dans les riches quartiers de Paris, le nombre des belles demeures fermées et comme abandonnées est véritablement impressionnant, certaines belles artères en prennent un caractère mélancolique.

Un hôtel familial se conserve encore aussi longtemps qu'il est possible. Un hôtel ne s'achète plus, car le nombre de fortunes capables de soutenir le train de vie onéreux qu'il impose a diminué dans des proportions considérables. Les impôts sont formidables sur les grosses fortunes, celles qui ont survécu à la crise ne résistent pas à une succession, et le ^{xx}e siècle est à l'encontre du ^{xix}e, très défavorable à leur reconstitution ; il faut vendre l'hôtel pour s'installer en appartement.

C'est une conséquence de l'évolution sociale qui s'accroît depuis la guerre. La crise pourrait bien être ici particulièrement longue et difficile à résorber.

§ 6. Les immeubles de rapport.

Leur hausse avant la crise n'avait jamais compensé et de loin la dépréciation de la monnaie. La limitation des loyers avait freiné l'envolée des cours.

Ce sont eux aujourd'hui les moins touchés. Pour les bons immeubles d'avant-guerre à petits loyers, la baisse ne dépasse pas 25 % depuis 1929. Ils n'ont fait ni l'opulence ni la misère de leurs propriétaires. La grande recherche des appartements modestes et bien conçus, leurs charges et leurs frais d'entretien modérés expliquent la modération de leur recul.

L'ensemble des maisons de rapport a toutefois baissé davantage que ces immeubles privilégiés. Le nombre de locaux d'habitations vacants, 29.440 en mars 1936 contre 10.521 en 1914, incite les acheteurs à la prudence. Par suite de l'augmentation de charges et frais d'entretien, ils ne se portent acquéreurs qu'en s'assurant un taux de placement beaucoup plus élevé qu'avant-guerre.

Ces taux bruts sont devenus considérables. Leur moyenne avait été de 7,53 % en 1913; pour le premier semestre 1937, le revenu brut moyen dépasse 11 % pour les maisons de rapport.

*
**

Elles se divisent en *cinq catégories* suivant leur âge et leur confort¹.

La *première catégorie* comprend les immeubles de grand luxe, leur nombre est restreint et leurs transactions sont insuffisantes pour qu'une tendance nette puisse se dégager.

Dans la *deuxième catégorie* se trouvent de bonnes constructions pourvues du confort moderne, plutôt récentes et assez importantes. Elles se vendaient en moyenne 5.000 francs le mètre carré droits compris en 1932 et seulement 2.718 francs en 1937. La chute est de 45 %. Elles offraient un taux brut de placement de 8,20 % en 1932 et de 11,07 en 1937.

La *troisième catégorie* concerne les bons immeubles d'avant-guerre n'ayant comme confort que l'eau, le gaz et l'électricité. Ils sont généralement moins importants que les précédents. Leurs prix moyens ont été de 2.800 francs le mètre, droits compris, en 1932 et de 1.975 francs en 1937. La diminution est à peine de 30 %. Le revenu brut moyen est passé de 6,68 % à 10,10 % pendant la même période.

Les immeubles de la *quatrième catégorie* sont des constructions médiocres, souvent anciennes, mais fort appréciées des acheteurs sans doute en raison de la faiblesse des sommes à y investir. La moyenne du mètre carré est tom-

1. Voir *Le Temps* du 8 septembre 1937.

bée de 1.289 francs en 1932 à 962 francs en 1937. La perte ne dépasse guère 25 %. Entre les deux dates le rendement brut des achats est monté de 8,33 % à 11,33 %.

Les *immeubles vétustes* formant la *cinquième catégorie*, ils se vendent seulement pour le prix du terrain et leur valeur dépend de la forme et de la situation de celui-ci. Normalement les achats de ces vieux immeubles sont réalisés dans l'intention de les remplacer par des constructions neuves; aussi les acquéreurs montrent pour le moment peu d'empressement.

Comme d'autre part les frais d'entretien sont élevés en raison de leur mauvais état, les prix déréglés auxquels ils se traitent, font ressortir des rendements bruts formidables qui peuvent atteindre 20 %. C'est pour cette catégorie que la moyenne de ces rendements a le plus progressé passant de 8,95 % en 1932 à 14,70 % en 1936; pour le premier semestre 1937 elle a légèrement fléchi à 14,13 %.

*
**

Il nous faut maintenant, pour terminer cette revue des différentes catégories d'immeubles, rappeler les déboires des constructions d'immeubles de rapport après la guerre.

Avant la crise beaucoup de capitalistes s'étaient lancés dans des constructions irraisonnées : buildings aux appartements trop grands et trop somptueux ou au contraire inhabitables parce que trop sombres et trop petits. Mais surtout ils avaient basé leurs affaires immobilières sur des valeurs locatives beaucoup trop élevées. Déjà avant la guerre, il y avait trop de grands appartements, ils ne firent qu'accentuer cette pléthore. De son côté la ville de Paris exécutait un copieux programme de construction.

Il en est résulté une débâcle immobilière sans précédent.

Tous les immeubles bâtis entre 1925 et 1931 ont baissé de 50%.

Cette moyenne est largement dépassée par les immeubles neufs de rapport en banlieue, qu'on se procure parfois à des prix dérisoires. En mars 1936, s'est vendu un groupe de 13 immeubles construits en 1930, situés 107 et 109 rue de Chatillon à Montrouge. Le revenu brut était de 407.000, le prix d'adjudication net a été de 2.000.050 francs.

Cette moyenne est aussi dépassée par les immeubles dont les prix de revient ont été alourdis par des charges anormales.

Les maisons neuves se vendent sur un taux brut de placement qui peut faire illusion. Beaucoup sont, suivant l'expression moderne, des « machines à habiter » et toute cette machinerie dont l'usure est rapide, comporte un entretien et un amortissement coûteux. Les frais peuvent être aussi élevés que pour une construction ancienne.

En définitive, l'effort immobilier d'après-guerre s'est traduit pour l'épargne par une très lourde perte.

CHAPITRE III

RAISONS DE LA CHUTE DES VALEURS IMMOBILIÈRES URBAINES

§ 1. La crise économique.

C'est elle qui a déclanché la crise immobilière urbaine.

Elle a considérablement réduit la capacité d'achat des acquéreurs. Elle a restreint les facilités de crédit, ce qui force ceux-ci à payer comptant.

Elle a provoqué de nombreuses vacances, qui contrastent avec l'insuffisance antérieure de locaux disponibles : 70.000 demandes de logement étaient enregistrées en 1927 dans les bureaux de la Ville de Paris. Ces vacances concernent souvent des résidences d'un luxe exagéré ou des « nids à rats », elles n'en restreignent pas moins l'ensemble des revenus immobiliers et déprécient la propriété.

La crise a jeté sur le marché des quantités d'immeubles mis en vente sur saisie, qui, pour trouver preneurs au moment du ralentissement de la demande, ont dû se vendre à des prix souvent sans rapport avec leur valeur réelle.

Au cours de l'année judiciaire 1929-30, le nombre total des immeubles situés dans la région parisienne, mis en vente à Paris, a été de 1369 ; dans ce nombre, 341 étaient mis en vente sur saisie, c'est-à-dire 25 %. Pour 1936-1937,

sur un total de 2.052, il y a eu 1.132 immeubles mis en vente sur saisie, soit 55 %. On voit la progression énorme aussi bien absolue que relative des offres forcées, et elle est d'autant plus anormale que les offres volontaires, c'est-à-dire celles des criées ou de la chambre des notaires ont au contraire fléchi de 1.028 à 920 entre les deux mêmes années judiciaires. Malgré cela les offres totales ont progressé de 50 %.

Des ventes aussi massives n'ont pu être absorbées qu'avec un violent recul des prix, c'est là la loi de tous les marchés.

§ 2. Les exigences fiscales.

On dit couramment qu'elles sont au coefficient 10, elles au moins ont suivi avec fidélité et exactitude la dépréciation de la monnaie.

Nous ne parlons pas de l'impôt général sur le revenu, ni des droits de succession : impôts qui atteignent tous les genres de richesse. Notons seulement qu'un immeuble ne se cache pas et ne s'exporte pas, et que les déserteurs de l'impôt, pour employer la terminologie en cours, ne peuvent se trouver dans les rangs des propriétaires immobiliers. Ceux-ci paient au contraire pour les fraudeurs, car ils sont sans défense devant les prétentions du fisc et nous allons voir que celui-ci abuse largement de la situation.

L'impôt foncier, part de l'Etat, est assis sur le revenu net, c'est-à-dire après un abattement de 40 à 50 % sur le brut. Avant la guerre il était de 3,20 %, il est actuellement de 12 %. Cette charge est d'autant plus lourde qu'elle pèse sur un revenu maintenu artificiellement très bas par la loi.

Tout le monde condamne la législation actuelle des taxes

et impôts départementaux et communaux en raison de sa complexité déconcertante et de son injustice.

Seulement sa réforme ne semble pas devoir être immédiate et elle exerce en attendant les plus sensationnels méfaits. L'extravagance de certains impôts locaux en addition avec la part déjà confortable de l'Etat rend possible de monstrueuses spoliations.

M. A. Nègre¹ a réuni dans un tableau les charges fiscales qui ont frappé en 1936 la propriété bâtie dans les 103 villes les plus importantes de la France. Dans 41 de ces villes, la charge fiscale dépasse la moitié du revenu net imposable; dans 5 villes, elle dépasse les 3/4 de ce revenu; enfin à Narbonne, Auch, Carcassonne, elle en dépasse les 4/5^e : autant dire que la collectivité n'a laissé aux contribuables que la nue-propriété de leurs biens pour s'en annexer la jouissance.

A Paris, certains immeubles neufs imposés d'après les valeurs locatives exagérées de 1929, voient maintenant les charges fiscales absorber la plus grande partie des produits locatifs. On cite un grand immeuble, datant de 1926, boulevard Bonne-Nouvelle versant 800.000 francs d'impôts, ce qui absorbe presque tous les revenus.

On peut se demander, dans de pareilles conditions, quel intérêt il peut bien y avoir à rester propriétaire, si ce n'était l'espoir d'un soulagement prochain.

*
**

Les revenus immobiliers des propriétaires urbains sont les seuls que frappe la fiscalité locale, vestige d'un temps où n'était riche que le possesseur du sol.

Leur écrasement est une faute économique dangereuse;

1. *Les charges fiscales de la propriété bâtie urbaine.*

si une pareille surimposition dans les villes que nous venons de citer, avait un caractère durable et permanent, on aboutirait un jour au délabrement des locaux et à un fléchissement accentué du bien-être et du niveau d'habitation. De tels excès peuvent démolir la propriété la plus solide.

Le fisc est un des auteurs responsables de la crise immobilière urbaine encore plus que de la crise immobilière rurale. Il se ressent aujourd'hui de son erreur : les recouvrements de droits sur les ventes d'immeubles qui s'élevaient à 1.551 millions en 1929 sont tombés à 784 millions en 1936. La différence a peut-être pour cause partielle un abaissement des droits, elle semble montrer aussi que les lourds prélèvements fiscaux ont abouti à une consommation appréciable des valeurs immobilières.

§ 3. Transfert d'une partie des droits des propriétaires à d'autres catégories sociales.

C'est une des causes principales du malaise.

Le législateur a, depuis la guerre, une conception de la propriété en contradiction formelle avec l'article 544 du Code civil d'après lequel « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue ».

Les propriétaires qui, jusqu'en 1914, avaient presque tous les droits sur le sol, ont été dépouillés d'une partie d'entre eux au profit de nouveaux titulaires. Ainsi la dualité de la propriété s'est trouvée à renaître par l'écartèlement de la conception classique romaine.

La situation des locataires s'est trouvée fortifiée dans des proportions si sérieuses, le nombre et la valeur des droits à eux transférés ont été tels qu'ils peuvent sembler

suffisants pour reconstituer entre leurs mains une partie de la propriété.

Les droits des propriétaires ont été en contre-partie assez mutilés pour rendre la propriété foncière de moins en moins avantageuse et de moins en moins désirable.

Il y a là une raison majeure de crise.



Beaucoup de ces mesures furent d'ailleurs à l'origine indispensables et bienfaisantes.

Dès la déclaration de guerre, le moratoire pour les hommes partis au front fut automatique; on ne pouvait exiger un loyer des mobilisés, ni expulser les femmes et les enfants laissés par eux au foyer.

Le 9 mars 1918, fut promulguée la première loi sur les loyers d'habitation. Elle proroge à la demande du locataire les baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 et aux mêmes conditions. D'autres lois ont suivi, dont les plus importantes ont été celles du 1^{er} avril 1926 et du 29 juin 1929, leur nombre est tel qu'au moment du vote de la dernière venue, certains ont prétendu que c'était la 47^e, d'autres la 60^e.

D'après cette loi du 31 décembre 1937, la majoration du loyer de 1914, ramenée à 152% par les décrets-lois Laval, sera reportée à 180% à partir du 1^{er} janvier 1938. Entre 1^{er} juillet 1938 et le 1^{er} juillet 1943, une majoration de 10% par an par rapport au loyer de 1914 sera autorisée.

Les loyers sont donc actuellement au coefficient 2,8, tandis que l'or, les frais de construction et d'entretien, les impôts sont au coefficient 10.

C'est une expropriation partielle et inéluctable.

Le locataire jouit d'un droit de prorogation qui s'impose au propriétaire de la façon la plus absolue. A moins que ce dernier ne veuille reprendre son logement pour son usage personnel ou celui de sa famille proche, le locataire ne peut même pas être expulsé sauf à lui verser une indemnité.

Il arrive même couramment que des locataires de mauvaise foi se maintiennent sans droit dans la place, grâce au refus des procureurs et des commissaires de police d'exécuter les jugements d'expulsion.



Les circonstances exceptionnelles de l'après-guerre, l'insuffisance des logements, rendaient légitimes pareille législation. La situation s'est aujourd'hui retournée, le nombre des vacances prouve que la crise du logement a disparu; cette législation d'exception devrait donc disparaître ou fortement s'atténuer.

La Grande-Bretagne, la Grèce, la Hollande, la Norvège, la Suède, la Roumanie, la Suisse qui durent prendre des mesures similaires aux nôtres sont revenues au droit commun.

Notre pays en reste loin; la loi du 31 décembre 1937 fait toutefois un effort timide en ce sens, en rendant plus de latitude aux locaux vacants ou qui pourraient le devenir, mais sans leur donner toute liberté.

Les locataires continuent ainsi à bénéficier d'avantages que la dépréciation de la monnaie accentue de jour en jour, qui n'ont plus de justification actuelle et sérieuse, mais qui peuvent encore subsister longtemps sans raison, c'est l'histoire de tous les privilèges. On comprend que les locataires, qui ont le nombre et l'opinion pour eux, s'y cramponnent et s'agitent pour les conserver,

Ces graves restrictions au droit de propriété expliquent pourquoi les immeubles de rapport ont toujours accusé, même au plus beau temps de la prospérité, une forte baisse sur leur valeur or de 1914.

*
**

Les propriétaires ont vu encore leurs droits limités d'une façon absolument injuste par l'obligation qui leur a été faite de loger gratuitement les chômeurs. Ils sont ici les victimes de la politique de négligence et de facilité du législateur. Le hasard impose très souvent des chômeurs à de si pauvres propriétaires, qu'ils doivent, devant la suppression de leurs modestes revenus, se faire inscrire aux bureaux de bienfaisance.

*
**

En somme, le législateur a passé à la propriété urbaine la camisole de force et a paralysé de main de maître la hausse des logements.

D'après le Bureau International du Travail, l'indice des loyers par rapport au coût de la vie est de 101,1 en Suède; 93,4 en Suisse; 83 en Angleterre; 61,5 en Italie et 57,9 en France.

Nous sommes un des pays où les loyers sont maintenus artificiellement les plus faibles. Le Français prend l'habitude depuis la guerre de payer un loyer beaucoup trop bas, auquel il ne consacre qu'une partie insuffisante de ses ressources; il s'habitue à un niveau de logement qu'il ne pourra maintenir quand la nécessité rétablira le loyer à son niveau normal.

Les taux des loyers actuels sont, en effet, anormaux, car il est impossible à un capitaliste de contruire, surtout

des logements ouvriers, en conservant son capital et en le rémunérant à un taux normal.

Les méthodes pratiquées depuis vingt ans ont donc bloqué toute possibilité de renouvellement des immeubles d'habitation; elles aboutissent à une consommation sans contre-partie de notre capital immobilier, donc à sa diminution; elles sont gravement contraires à l'intérêt général.

Leur condamnation rigoureuse s'impose.

Une nationalisation de la propriété urbaine n'y changerait rien, elle ne ferait que déplacer l'antagonisme locataire/propriétaire en un antagonisme locataire/Etat. Le problème resterait entier.

*
**

Les commerçants ont bénéficié de la loi du 30 juin 1926, modifiée le 13 juillet 1933 et qui institue la propriété commerciale. Le propriétaire ne peut refuser le renouvellement du bail que sous peine d'une indemnité d'éviction.

Cette disposition offre, maintenant, beaucoup moins d'utilité pratique puisqu'il y a plus de 10.000 locaux commerciaux et que ce nombre s'accroît tous les jours.

Le 28 mai 1937, la Chambre des députés a cependant voté le plafond des loyers commerciaux à 200 % du loyer de 1914 et la suppression pure et simple du droit de reprise, même pour l'usage personnel du propriétaire, ce projet n'est pas passé devant le Sénat.

La limitation de la propriété menace ici de devenir considérable. L'éventualité d'une lourde indemnité d'éviction la rend déjà très forte, car elle rend pratiquement impossible le refus de renouveler le bail. Plus le commerçant fait de bénéfices, plus l'indemnité d'éviction éventuelle risque

d'être importante, moins le propriétaire se risquera à l'expulser.

Une partie des privilèges de la propriété foncière s'est de la sorte trouvée transférée au commerce et à l'industrie. La Chambre, en votant récemment la suppression totale du droit de reprise, montre que l'évolution tend plus que jamais à dédoubler le droit de propriété; en l'espèce, on pourrait parler de renaissance du domaine direct et du domaine utile. La révolution est à refaire !

Au début de la féodalité, le titulaire du domaine direct était considéré comme le vrai propriétaire et il était censé avoir toujours un droit de reprise. Peu à peu, en fait et aux yeux de l'opinion publique, le détenteur du domaine utile fut regardé comme le seul propriétaire et l'autre comme un gêneur inutile. Lambeau par lambeau, la propriété avait glissé des doigts de l'un pour aller se reformer dans les mains de l'autre.

Une pareille menace pèse sur les propriétaires actuels, et elle commence à se réaliser.

Cette menace a eu toutefois beaucoup moins de part dans la baisse des immeubles commerciaux que la crise générale, et parce que les loyers de ceux-ci n'étaient pas dépourvus d'élasticité comme ceux des maisons destinées à l'habitation, elle n'a pas empêché leur hausse jusqu'en 1930.

L'avenir peut toutefois inspirer des inquiétudes aux propriétaires des commerçants.

*
**

La propriété urbaine a, depuis le Code civil, beaucoup plus évolué que la propriété rurale, évolution qui ne distingue pas les riches des pauvres et a lésé une multitude de

propriétaires. Juridiquement elle est beaucoup plus amoindrie que la propriété rurale, qui, si elle est sérieusement menacée, n'est pas encore atteinte d'une façon durable par voie législative. La diminution en valeur de la propriété urbaine est corrélative à une diminution en droit qui risque de survivre à la crise économique et à la superfiscalité.

Elle montre que le problème permanent de la propriété reste un des plus importants de l'heure.

§ 4. Chute de la rentabilité.

C'est la rançon des lois votées depuis la guerre et dont nous venons de parler.

L'augmentation des charges et de l'entretien des immeubles a été beaucoup plus forte que celle des loyers.

Avant 1914, il suffisait de déduire 25 % du revenu brut pour avoir le net; avant 1936, l'ensemble des charges grevant un immeuble variait de 35 à 50 %. Entre juin 1936 et décembre 1937 leur accroissement a été très fort; on les estimait 60 % en juin 1937. Si le Parlement n'avait accordé des augmentations de loyers à partir de janvier 1938, il eût été à craindre qu'elles n'absorbent la plus grande partie des loyers.

Le revenu net réel des immeubles a donc baissé dans des proportions encore plus considérables que le brut. Et c'est pourquoi les transactions d'immeubles font apparaître des taux apparents de placements beaucoup plus élevés qu'autrefois.

Si l'on pouvait, lors de chaque vente établir les revenus nets avec exactitude, ils n'accuseraient sans doute pas la même progression.

§ 5. La décentralisation.

Le perfectionnement et la vulgarisation des moyens de transport risquent de modifier encore les dimensions des villes en créant de nouveaux courants de population.

La propriété urbaine, après tant de prospérité, ne serait-elle qu'au début d'une longue période de déclin? Il n'y aurait là rien d'in vraisemblable. Il n'y aurait là rien de nouveau.

Au moment des guerres de Religion, Paris était tombé de 250.000 à 180.000 habitants. De 1694 à la veille de la Révolution, il rétrogradait de 720.000 à 620.000 habitants. De 1818 à 1911, sa population bondit de 750.000 à 2.888.110 habitants. En moins d'un siècle, elle s'était presque multipliée par 4, et elle atteignait un plafond au moins provisoire.

On a appris, en effet, avec stupeur, d'après les résultats du recensement de 1936, que Paris se dépeuplait, qu'il ne comptait plus que 2.829.746 habitants. En cinq ans il avait perdu 61.274 unités; il a même perdu 97.000 habitants depuis 1911, car depuis cette date, la capitale avait annexé quelques parcelles de banlieue.

Depuis 1931, la population de cette dernière a progressé d'environ 4,5%. A Paris même, sauf le XVIII^e et le XIX^e, les arrondissements de la périphérie gagnent des habitants.

Toute la perte vient des arrondissements du centre. Les six premiers qui comptaient 457.000 habitants en 1931, en perdent 44.300, c'est-à-dire 9,5%. Les septième, huitième, neuvième, dixième, onzième arrondissements comptent 38.300 unités en moins soit 6%. Le cœur de Paris se vide; c'est là un phénomène très net de décentralisation.

*
**

Peut-être ce mouvement se limitera-t-il à décongestionner les quartiers du centre pour les consacrer uniquement aux affaires, comme à Londres et à New-York. Peut-être se contentera-t-il d'accroître un peu plus les banlieues, moins coûteuses et plus agréables à habiter, alors que l'éloignement devient un inconvénient secondaire. Déjà depuis la guerre, certains coins de la capitale se sont valorisés relativement à d'autres en raison de nouvelles facilités de communication.

Le dépeuplement du centre de Paris est un « coup dur » pour ses propriétaires, car il ne peut qu'accroître la dépréciation des immeubles. La généralisation de la décentralisation à toutes les grandes villes reste une inconnue, son éventualité possible constitue un péril pour les propriétaires urbains.

§ 6. Le développement des placements mobiliers.

Le capitaliste ordinaire, gros ou petit, disposant de peu de loisirs et sans connaissances spéciales ne peut pas gérer lui-même une maison de rapport. Il doit recourir à un intermédiaire appointé, qui n'est pas toujours un administrateur habile et consciencieux.

D'autre part, les occasions de placements mobiliers sont devenues de plus en plus nombreuses. En 1805, il y avait cinq titres inscrits à la Bourse de Paris. Au 31 décembre 1933, il y avait en France neuf marchés où se cotaient 5.196 titres, émis par environ 2.800 sociétés et on comptait dans notre pays au 31 décembre 1932 près de 46.000 sociétés dont les titres sont répartis dans le portefeuille français,

mais ne font pas l'objet de transactions officielles. La fortune nationale est devenue en majorité une fortune mobilière. Comparé aux achats immobiliers, l'achat de valeurs en Bourse constitue au moins une solution de facilité qui sourit à un grand nombre.

L'incertitude des temps leur fait également considérer la mobilité du capital comme une condition indispensable de sa sécurité, ainsi qu'en témoignent ces déplacements du « hot money » qui troublent par leur ampleur les grandes places financières. Un investissement durable fait peur et semble une imprudence.

C'est pourquoi le marché des immeubles a perdu une partie de sa clientèle.

Cette désaffection des capitaux touche beaucoup plus les immeubles urbains que les ruraux, car la propriété urbaine a davantage un caractère de placement que la propriété rurale. Plus de la moitié de celle-ci appartient à des paysans qui la considèrent d'abord comme un instrument de production dont l'acquisition lui semblera toujours préférable à tout autre.

Plus facilement qu'eux les citadins s'orientent vers les valeurs mobilières.

CHAPITRE IV

CONSÉQUENCES DE LA CRISE IMMOBILIÈRE URBAINE

§ 1. **Contraste entre les prix de vente et les prix de construction.**

D'après A. Pradelle, vérificateur des bâtiments civils et palais nationaux, le coût de la construction (base 1 en 1914), qui avait légèrement dépassé le coefficient 8 en 1930 pour revenir à 7 en 1935, atteignait le coefficient 10 dès le premier trimestre de 1937. La progression du prix des travaux a donc tendance à être plus que proportionnelle à l'avilissement de la monnaie.

La construction d'une maison coûte dix fois son prix d'avant-guerre, alors que les immeubles se vendent environ trois fois leur prix de 1914.

Nous avons vu que pour le premier semestre 1937, le prix moyen d'un immeuble de rapport de la deuxième catégorie avait été de 2.718 fr. le mètre carré, droits compris; or on évaluait¹ durant l'été 1937 entre 8.000 et 8.500 francs, le prix de revient au mètre carré d'une construction similaire de huit étages. Cette évaluation semble modérée, puisque M. Caziot estimait avant guerre le coût moyen d'un immeuble du même genre à 1.100 ou 1.200 francs.

1. Voir *Le Temps* du 8 septembre 1937.

De plus, en raison de la taxation des appartements anciens au coefficient 2,8 actuellement et au coefficient 3 au 1^{er} janvier 1939, en raison de la concurrence préalable de 30.000 vacances, on peut difficilement espérer d'une construction neuve un revenu supérieur au triple de celui d'avant guerre.

Les perspectives ne semblent ainsi permettre que la rémunération de 30% des sommes immobilisées et si les circonstances obligeaient le nouveau propriétaire à la réalisation forcée et immédiate de son immeuble neuf, il ne pourrait également récupérer que 30% de son capital investi. Il est donc absolument impossible à un immeuble neuf de concurrencer un immeuble ancien.

Il faut être insensé pour entreprendre la construction de maisons de rapport, pour accepter de manger 70% de son capital et de perdre ses revenus dans la même proportion.

La différence était moins grande en 1935 entre le prix de revient et le prix de vente des immeubles, elle s'accroît à mesure que la monnaie glisse et elle s'accroîtra encore si elle ne cesse de s'avilir, puisque d'une part les prix de la construction montent à mesure et que, d'autre part, la valeur de la propriété ne réagit pas et que ses revenus ne peuvent pas s'adapter.

Ce contraste, que nous avons mentionné pour la propriété urbaine, mais que nous mesurons, seulement ici, parce qu'il est plus flagrant et qu'il est plus aisément chiffrable, prouve à ceux qui voudraient encore en douter qu'il y a un trouble très grave dans la situation immobilière, puisque la faiblesse du marché est telle qu'elle paralyse la construction.

§ 2. La crise du bâtiment.

Le bâtiment est après l'agriculture la branche la plus importante de l'activité nationale.

D'après M. Lucien Lassalle, président de la Fédération nationale du bâtiment et des travaux publics, il a été effectué 22 milliards de travaux en 1931 dont 16 milliards en travaux privés et 6 milliards en travaux publics. La crise d'une telle industrie mérite donc une attention spéciale.

Avant 1914, la construction était très active. Dans la capitale, entre 1872 et 1910, 50.640 immeubles furent construits; presque toutes les autres constructions furent modifiées ou augmentées, « Paris a été en grande partie construit ou reconstruit pendant les cinquante années qui ont précédé la guerre¹ ».

Depuis l'armistice, jusqu'en 1931, le travail fut intense. Il y avait un gros effort à faire dans les régions dévastées où sur 1.290.000 immeubles existant, 893.000 avaient été sinistrés. A l'intérieur aussi les travaux furent nombreux. Aussi l'indice du bâtiment, établi par la Statistique générale de la France, base 100 en 1913, atteignit son maximum de 139 en 1930.

*
**

Depuis cette date le ralentissement est considérable, l'indice est tombé à 69 en 1936 et à 56 en décembre 1937². La diminution est d'environ 45% depuis 1913 et 60% depuis 1930. De tous les indices de la production indus-

1. Pierre Caziot, *La propriété bâtie hors de l'Economie nationale*, p. 5.

2. Les bases des indices de 1936 et 1937 sont 100 en 1928. Or, cette année-là, le bâtiment travaillait à 97% de son activité de 1913. La réalité est donc un peu plus sévère que ne le font apparaître ces chiffres.

trielle, c'est celui du bâtiment qui est à beaucoup près le plus bas.

A Paris, le nombre des demandes en autorisation de bâtir a été de 332 en 1937, contre 544 en 1935, 2.007 en 1929 et 1.983 en 1913. Parmi celles-ci on comptait en 1937, 141 demandes concernant les locaux destinés à l'habitation collective et correspondant à 378 étages contre 254 demandes et 1.371 étages en 1935 et 1319 demandes et 6.469 étages en 1913.

On construit à peine 6 % par an des appartements que l'on construisait en 1913. D'après M. Trutié de Varreux, 305 millions seulement ont été investis à Paris dans des constructions neuves en 1936 contre 2.851 en 1930.

M. Léon Blum lui-même a qualifié à la Chambre la situation présente « d'arrêt presque absolu de la construction privée », et il a mis en cause, entre autres motifs, le taux des loyers.



Nous assistons de la sorte à la destruction de l'industrie du bâtiment et des nombreuses industries qui vivent de lui. Les actions cotées en Bourse des Sociétés de matériaux se sont effondrées de l'indice (base 100 en 1913) 760 à l'indice 125 entre les premiers jours de 1929 et la fin décembre 1937.

Nous sommes loin de la période d'équilibre et de stabilité d'avant la Grande Guerre, où les entrepreneurs pouvaient construire d'avance pour leur compte avec le concours du Crédit foncier.

Nous assistons aujourd'hui au vieillissement de notre capital immobilier. Il faudra un jour, ou faire des efforts prodigieux pour rattraper le retard, ou nous résigner à habiter des logements inférieurs.

§ 3. L'ajournement de l'entretien.

Elle s'ajoute et elle aggrave l'abandon de la construction

Le décalage entre les revenus des propriétaires et le coût des travaux les incite à ne faire que les réparations indispensables, si même ils les réalisent.

De nombreux locaux deviennent presque inhabitables et leurs propriétaires les laissent tomber en ruines. On cite plusieurs immeubles de la rue Gracieuse tellement abandonnés que leur envahissement par les rats menace l'hygiène du quartier. Des contraventions sont dressées sans résultat aux propriétaires, ceux-ci trouvent moins coûteux de payer les amendes que d'effectuer les réparations. Le cas fut évoqué jusque devant le Conseil municipal.

Dès maintenant existe une masse énorme de travaux d'entretien en retard. Leur reconduction indéfinie conduit à la destruction lente des maisons.

§ 4. Le chômage.

Toute la nation souffre de la crise immobilière et les ouvriers comme les entrepreneurs et les propriétaires.

En 1926, il y avait 850.000 ouvriers du bâtiment pour toute la France. C'est dans cette corporation que le chômage sévit le plus. Dans la région parisienne, le nombre de salariés de cette branche est tombé de 168.000 à 120.000 de 1926 à 1936.

§ 5. Le ralentissement de la construction est injustifiable.

Le bâtiment est en plein marasme alors que les besoins à satisfaire restent immenses.

Les taudis abondent. Paris, en particulier, contient dix-sept îlots malsains, couvrant une surface de 250 hectares environ, dont 167 hectares de surface bâtie. 186.000 habitants y logent dans 4.200 immeubles. Dans ces quartiers insalubres, la mortalité est double du taux normal. Les décès par tuberculose pulmonaire surtout sont très supérieurs à la moyenne.

Depuis bientôt trente ans, rien n'a été fait pour assainir ces zones de mort. On objecte que les travaux nécessaires coûteraient plusieurs milliards. Ce serait pourtant là un capital bien placé en vue d'améliorer notre angoissante situation démographique. Ce serait peut-être même une opération financière avantageuse, les quartiers malsains étant une lourde charge pour les services municipaux et pour les finances d'une ville.



En dehors des taudis, de nombreuses constructions restent nécessaires. L'habitation en général laisse à désirer chez nous. Il est inadmissible que sur 100.000 habitants, on compte en France 113 morts par an de tuberculose pulmonaire contre 62 en Allemagne, 63 en Grande-Bretagne, 75 en Italie, ce qui vient en partie de l'insuffisance des logements.

Les habitations ouvrières surtout manquent ou sont à améliorer. M. Trutié de Varreux estime qu'il y a 737.000 logements ouvriers à reconstruire.

Pour tous ces travaux, l'initiative privée est maintenant impuissante à tenter quoi que ce soit et les finances publiques trop précaires pour lui venir en aide.

CONCLUSION

Évaluée en francs de germinal, la valeur de la propriété urbaine, s'est trouvée ramenée de 66 milliards à 21 milliards entre 1914 et fin 1937.

Ses revenus ont baissé dans une proportion difficile à préciser, car depuis deux ans, le rapport revenu brut-revenu net a varié constamment, mais il n'est pas invraisemblable d'admettre que les sommes nettes de toutes charges que les propriétaires retirent de leurs immeubles ont fléchi dans des proportions voisines de leur capital.

Les pertes ont été partout très dures.

Parmi les motifs de l'avilissement de la propriété urbaine, trois sont prépondérants.

Les deux premiers valaient déjà pour la propriété rurale, à savoir :

1° L'interminable crise économique qui anémie le pays.

2° Le fardeau fiscal encore plus lourd à la ville qu'à la campagne. Dans quelques cités, il tend à la confiscation du revenu net.

Enfin s'y ajoute une cause spéciale à la propriété urbaine, c'est :

3° L'attribution aux locataires des logements d'habitation, aux commerçants et aux chômeurs, de droits tels que juridiquement la propriété de 1937 est à celle de 1914, ce

que le paralytique est à l'homme vigoureux. On peut même parler de démembrement de la propriété.

De toutes façons, celle d'aujourd'hui est différente de celle d'avant-guerre et il est normal que représentant des droits plus restreints sa valeur soit plus faible. Ce motif de dépréciation est sérieux, car il risque de subsister au malaise économique et aux spoliations fiscales.

A l'effondrement des valeurs immobilières urbaines s'oppose la hausse verticale des prix du bâtiment. Un immeuble neuf ne se vend pas le tiers de ce qu'il a coûté. La construction se trouve ainsi complètement bloquée. Une crise effroyable sévit dans cette branche d'activité. A Paris, entre 1913 et 1937, la construction concernant l'habitation collective fléchit de 94%.

*
**

Cela ne peut pas durer.

Jusqu'à la Grande-Guerre, la propriété était libre, la situation immobilière était saine, le bâtiment était prospère. Depuis vingt-quatre ans, la propriété urbaine vit sous un régime de contrainte et de réglementation étroite. Sous ce régime elle est tombée malade et elle menace de mourir.

Il est urgent de lui rendre la santé, au moins de faire quelque chose.

Puisque la consommation la mine, il serait rationnel de revenir à la liberté d'autrefois qui lui était salubre, puisqu'elle lui permettait de proliférer.

Il faut au moins cesser sans délai la politique immobilière qui nous a conduit là.

*
**

Notre étude de la crise immobilière, aussi bien urbaine que rurale est ainsi donc terminée,

L'instabilité monétaire ne nous a pas servi à exagérer son acuité, ni à dramatiser une dépression passagère et de petite importance, créée par « les alignements du franc ».

L'anéantissement des valeurs immobilières reste un phénomène d'une extrême gravité, parce qu'il est la cause ou la conséquence de la crise du bâtiment et de la crise agricole qui sont les deux activités maîtresses de notre pays.

Les pouvoirs publics devraient donc apporter tous leurs soins et toute leur attention à la réduction immédiate du malaise; et ne pas perdre de vue, que la désertion des campagnes pour la propriété rurale, et la dépossession des propriétaires pour la propriété urbaine, sont des obstacles majeurs à tout relèvement.

TROISIÈME PARTIE

Parallèle entre le propriétaire
immobilier
et le porteur de valeurs mobilières

§ 1. Rappel d'un parallèle semblable du vicomte d'Avenel.

En l'an 1200, deux propriétaires de 1.000 livres tournois chacun sont supposés. l'un les placer en immeubles, l'autre les consacrer à des prêts mobiliers; le premier peut acheter avec cette somme 161 hectares de terre, le second place son argent à 20%, et en retire ainsi sur le moment un revenu plus élevé que le précédent.

En l'an 1400, les 1.000 livres du prêteur ne représentent plus que 77 hectares de terre.

En l'an 1600, l'héritier des prêts mobiliers ne peut plus acheter grâce à leur montant que 8 hectares 1/2.

Enfin à la veille de la Révolution, le descendant du propriétaire d'argent ne dispose que d'une somme lui permettant d'acquérir un peu plus d'un hectare; cette somme lui rapporte une cinquantaine de francs. Les 161 hectares de l'arrière petit-fils du terrien valent à ce jour 122.500 francs et rapportent 4.250 francs.

En six siècles, le placement immobilier est arrivé à valoir plus de cent vingts fois le placement mobilier; au phénomène bien connu de la lente valorisation des terres s'étant opposé le phénomène encore plus classique des dévaluations perpétuelles de monnaie.

§ 2. But et méthode d'une comparaison similaire actuelle.

Nous n'avons ni l'ambition ni la possibilité d'embrasser une aussi longue période. Notre désir se borne à faire le

point entre deux dates 1913 et fin 1937, c'est-à-dire à peine vingt-cinq ans.

Nous voudrions savoir, dans ce rêve quasi-irréalisable que poursuit chacun de conserver sa fortune, celui qui, depuis ces quelques années, a le mieux réussi ou s'est le plus lourdement trompé.

Pour l'établir, nous confronterons successivement le propriétaire immobilier avec le porteur de valeurs françaises à revenu fixe, avec le porteur de valeurs françaises à revenu variable, avec le porteur de valeurs étrangères cotées à Paris, avec le capitaliste ayant placé sa fortune à Londres et à New York et enfin avec le possesseur d'or.

Puis, nous référant à la répartition en 1913 de la richesse française entre immeubles ruraux, immeubles urbains, rentes et obligations, actions et parts, titres étrangers, nous supposerons à cette date, une fortune type composée de ces différents biens en proportion de leur importance dans la fortune nationale.

Nous utiliserons pour nos comparaisons les indices de la Bourse de Paris établis par la Statistique générale de la France. Nous rapprocherons la base 100 de l'année 1913 aux indices du mois de décembre 1937. Ces derniers représentant des francs actuels, nous serons obligés pour plus de netteté de les convertir en francs de germinal en les divisant par $91/2^1$ comme nous l'avons déjà fait pour la propriété immobilière.



Ces comparaisons présenteront les valeurs mobilières sous un jour un peu avantage, car elles ne tiendront pas

1. Au 31 décembre 1937, la Banque de France achetait l'ancienne pièce d'or de 20 francs au prix de 190 francs; la majoration est donc de 9,5 exactement. A cette date, la livre valait 147,50 et le dollar 29,48.

compte de toutes les valeurs françaises et étrangères rayées de la cote parce qu'irréremédiablement perdues pour l'épargne; leur estimation nous entraînerait trop loin.

En face du propriétaire immobilier se trouvera donc un capitaliste singulièrement averti et clairvoyant, puisque, pendant un quart de siècle terriblement agité, en particulier au point de vue financier, il aura réussi à esquiver toutes les faillites totales des Etats et des Sociétés.

Nous rappelons que d'après nos calculs, évaluée en francs de germinal, la propriété rurale valait fin 1937 34% de sa valeur d'avant-guerre et la propriété urbaine 32%.

Nous avons donc estimé l'ensemble de la propriété immobilière à 33% de sa valeur de 1913.

§ 3. Evolution comparée de la fortune immobilière et des principales variétés de richesse mobilière entre 1913 et décembre 1937.

1. **Rentes et obligations.** — Au 31 décembre 1913, sur 74 milliards de valeurs françaises cotées, il y avait 51 milliards de valeurs à revenu fixe, c'est dire que le Français d'avant-guerre avait une grande partie de ses économies en titres de cette espèce.

Depuis cette époque ses pertes ont été presque ininterrompues. En 1931, l'indice représentait encore environ 20 francs germinal. De nouvelles dévaluations étant survenues depuis, la dette de l'Etat dépassant aujourd'hui largement 400 milliards contre 269 en 1930, la méfiance des porteurs est devenue telle que le taux net de capitalisation est passé de 3,84% en 1913 à 6,21% en décembre 1937, en hausse de plus de 60%.

L'indice de ces valeurs est tombé à 75,5 ce qui représente $\frac{75,5}{9,5} = 7,95$ en francs de germinal. Les porteurs ont subi la déchéance du franc et la baisse des cours; l'une aidant l'autre leur ont généreusement laissé 8% de leur capital. On peut dire que pratiquement leurs emprunteurs ont renié leurs créances.

Le propriétaire foncier conserve donc encore un capital quatre fois supérieur au rentier. Il y a des degrés dans la misère.

2. Valeurs françaises à revenu variable. — Pour l'année 1929, leur indice avait été de 507. Elles avaient retrouvé leur valeur de 1913, ce fut à la fois la première et la dernière année. La hausse était factice. Le taux net de capitalisation des valeurs à revenu variable était tombé de 3,78 à 2,70% entre 1913 et 1929. L'indice moyen des revenus n'atteignit jamais, au plus, que 391 en mai 1930, et il se mit ensuite à décliner avec le début de la crise. Le niveau des cours et celui des revenus durent finir par se rejoindre et la Bourse fut contrainte de revenir à des cotations plus rationnelles.

On peut donc dire que malgré la poussée spéculative de 1929, les valeurs françaises à revenu variable n'ont jamais connu une situation comparable à celle de 1913. Nous avons fait la même remarque pour la propriété rurale et pour la propriété urbaine.

L'indice des cours tomba à 186 en 1935 et 180 en 1936. Pour décembre 1937 il se tenait à 204. Il est calculé d'après les cotations de 300 valeurs réparties en 22 groupes. Nous relevons ci-après les indices particuliers les plus importants et ceux qui se singularisent par leur hausse ou leur baisse ;

Indice général ... 204	Constructions nava-	Gaz 369
Banques 122	les 48	Energie électrique. 247
Assurances 357	Produits chimiques . 253	Alimentation..... 369
Houillères du Nord 130	Chemins de fer	Grands magasins . 74
Forges et aciéries . 78	(grands réseaux) . 72	

Voici les mêmes convertis en francs de germinal :

Indice général... 21,47	Constructions nava-	Banques 12,84
Alimentation ... 38,84	les 5,05	Houillères du
Gaz 38,84	Chemins de fer	Nord..... 12,68
Assurances 37,57	(grands réseaux).. 7,57	Energie électri-
	Grands magasins .. 7,79	que 26
	Forges et aciéries... 8,21	Produits chimi-
		ques..... 26,63

L'indice des revenus à la même date était de 214, soit 22,52 en francs de germinal. Comme pour la propriété immobilière, la courbe de baisse du revenu ne s'est guère dissociée de celle du capital.

Le taux de capitalisation des valeurs à revenu variable a toutefois monté un peu à 4,34% en décembre 1937 contre 3,78 en 1913. Cette hausse n'est nullement exagérée si l'on considère la gravité de l'état social et financier de notre pays en comparaison de celui d'avant-guerre. Etant donnés les revenus et la situation actuelle, les actions des sociétés françaises ne semblent pas plus sous-évaluées, pour le moment, que la propriété immobilière.

N'est-ce pas d'ailleurs lamentable que la valeur en Bourse des entreprises les plus vivantes et les plus représentatives de l'industrie française ait baissé de près des 4/5^e en si peu d'années ; n'est-il pas décourageant de constater que des branches d'activité pleines d'avenir comme l'énergie électrique et les produits chimiques aient subi des pertes boursières de 74%.

Aussi les chiffres du tableau ci-dessus montrent qu'en moyenne l'acheteur de valeurs à revenu variable a été encore moins heureux que le propriétaire foncier. Son avoir se réduit à 21,47%

L'immeuble est encore avantagé de 50% sur l'ensemble des meilleures actions françaises, même sur celles qui représentent les industries fondamentales de notre économie.

Il y a là cependant des degrés et des exceptions.

Les actionnaires des valeurs d'alimentation et de gaz gardent un avantage de 17% et ceux des valeurs d'assurances de 14% sur les propriétaires.

Ces exceptions trop peu nombreuses sont compensées et au delà par les pertes sensationnelles des valeurs de constructions navales, des grands réseaux de chemins de fer, des grands magasins, des forges et aciéries, qui sont tombées respectivement à 5,05%, 7,57%, 7,79%, 8,21% de leur valeur primitive.

Leurs porteurs ont été aussi maltraités que les rentiers ou même plus encore. Leur capital d'aujourd'hui ne représente pas beaucoup plus de deux fois leurs revenus d'hier, autant dire qu'il est anéanti. Nos banques et nos houillères du Nord, qui sont pourtant en général restées solides face à la crise, ne sont pas beaucoup mieux partagées.

Il est juste de noter pourtant que les actions de sociétés en général réalisent un gain de 250% sur les valeurs à revenu fixe.

*
**

Il faut signaler que l'écrasement de la Bourse empêche toute création ou tout développement de société, comme la baisse des immeubles arrête toute construction neuve.

En 1913, d'après le dépouillement des renseignements

publics au *Bulletin des annonces légales*, 835 sociétés s'étaient créées ou avaient augmenté leur capital pour un capital actions global de 839 millions; en 1936 il s'agit seulement de 62 sociétés, c'est-à-dire 7% de 1913 et de 411 millions.

3. Valeurs étrangères cotées à Paris. — Elles avaient largement dépassé leur valeur d'avant les hostilités avec l'indice 675 en 1929. Celui-ci est aujourd'hui à $\frac{399}{9.5} = 42$ francs germinal. Leur acquéreur se trouve cinq fois plus riche que le rentier, deux fois plus riche que les actionnaires de sociétés françaises, plus riche que ceux des compagnies de gaz, d'assurances et des grandes maisons d'alimentation.

Mais ne perdons pas de vue qu'en achetant avant guerre des valeurs étrangères, le capitaliste a tout de même perdu 58% de son argent et que son opulence est toute relative à la misère générale.

Ceci dit, aucun compartiment de valeurs mobilières françaises, n'a évité plus de déboires à ceux qui s'y sont intéressés que le compartiment étranger. Si lamentable qu'elle soit cette constatation s'impose. Les immeubles eux-mêmes ont été moins profitables, puisque les valeurs internationales leur sont de 27% supérieures.

4. Placements aux Bourses de Londres et de New-York. — La comparaison devient ici désastreuse pour notre pays.

M. Jacques Rouvier dans un fort intéressant article intitulé « La France se ruine¹ », calcule qu'un placement de 100 francs germinal fait en actions américaines avant 1914

1. *Revue de Paris*, 1^{er} décembre 1937, p. 561.

aurait donné, malgré la dévaluation du dollar, 141 francs germinal à la fin de 1937. Un même portefeuille de 100 francs constitué en actions anglaises, vaudrait à la fin de la même année, en dépit de la chute de la livre, 136 francs germinal.

Aussi, de deux fortunes identiques qui s'étaient investies, l'une en actions françaises, l'autre en actions anglo-saxonnes, la seconde vaut maintenant 6 fois $1/2$ la première.

Et comme livre et dollar n'ont eu à subir qu'une dépréciation de 40%, les rentes anglaises et américaines qui sont sensiblement au pair n'ont perdu que ce pourcentage pendant que les rentes françaises perdaient 92%.

L'homme avisé qui avec ses 100 francs germinal aurait acquis des valeurs à revenu variable des deux pays en question aurait une fortune largement quadruple de celle du propriétaire immobilier français, et s'il avait acheté des valeurs à revenu fixe, elle serait presque encore le double.

5. Le possesseur d'or. — Il possède toujours les mêmes 100 francs germinal, mais le placement est beaucoup moins avantageux qu'il apparaît de prime abord.

Le possesseur d'or a dû se priver de ses revenus depuis 1913, et nous savons qu'un placement à intérêt composé de 4%, double en 18 ans et augmente de 156% en 24 ans. Si bien qu'en définitive, un propriétaire immobilier, un actionnaire des compagnies de gaz, d'assurances et d'alimentation, qui depuis un quart de siècle, aurait remplacé tous les ans l'intégralité de son revenu dans les mêmes genres de valeurs aurait aujourd'hui bien probablement un capital égal ou supérieur à l'acheteur d'or. Envisagé sous cet angle, un placement en valeurs anglo-saxonnes aurait été extrêmement avantageux.

Il faut malheureusement ajouter que les rentiers et la plupart des acheteurs d'avant-guerre de valeurs françaises à revenu variable, auraient mieux fait au contraire d'acquérir du métal jaune, tout stérile qu'il soit.

*
**

Au point de vue qui nous occupe spécialement, nous croyons, avons-nous dit, que depuis vingt-cinq ans, l'or n'a pas été beaucoup plus avantageux que la terre. Si l'on envisage une plus longue période, il est alors certain que les placements fonciers sont autrement avantageux que les achats d'or.

Celui-ci est un capital mort qui ne produit pas d'intérêt et dont la valeur est conventionnelle. Son rôle séculaire d'accumulateur de richesse n'est pas lui-même sans défaillance. Sa valeur d'échange est en diminution lente mais continue, elle est énorme depuis plusieurs siècles. On estime que depuis mille ans, il a perdu les 9/10^e de son pouvoir d'achat. Il se déprécie parce que sa production s'accroît sans cesse. Elle était de 150.000 kilos par an au début du siècle dernier, elle était de 634.000 kilos en 1930 et de 1.092.000 en 1936.

Les dépréciations des monnaies, très favorables aux mines sont devenues générales et de plus en plus fréquentes. L'extraction du métal jaune pourrait bien ainsi connaître un nouvel et prodigieux essor, qui entamerait sa capacité d'achat et le déprécierait à nouveau par rapport à la terre.

§ 4. Classement des différents placements envisagés par ordre de réussite.

Le tableau ci-dessous énumère leurs diverses catégories et leur valeur actuelle en francs de germinal. Rappelons que tous valaient 100 francs de la même unité monétaire en 1913.

Actions américaines	141
Actions anglaises	136
Or ¹	100
Rentes américaines	60
Rentes anglaises	60
Valeurs étrangères cotées à Paris	42
Valeurs d'alimentation	38 84
Valeurs de Gaz	38,84
Valeurs d'Assurances	37,57
<i>Immeubles ruraux</i>	34
<i>Immeubles urbains</i>	32
Valeurs de Produits chimiques	26,63
Valeurs d'Electricité	26
Valeurs françaises à revenu variable (en général).	21,47
Actions des Houillères du Nord	13,68
Actions des Banques	12,84
Actions des Forges et Aciéries	8,21
Rentes et obligations françaises	7,95
Actions des Grands Magasins	7,79
Actions des Grands Réseaux de Chemins de fer..	7,57
Actions des Constructions navales	5,05

1. Sous les réserves indiquées ci-dessus.

Dans l'ensemble, sauf quelques valeurs d'importance moyenne, les propriétaires immobiliers ont moins souffert des bouleversements de la guerre et de l'après-guerre que les porteurs de valeurs mobilières françaises.

Ce n'est pas que leur situation soit enviable à beaucoup près, nous l'avons montré. Leur misère est si réelle qu'elle finit par porter gravement préjudice à l'intérêt national. Elle se constate encore ici, où l'on voit l'écrasante supériorité des capitalistes qui se sont orientés vers les investissements étrangers.

Quelle humiliante conclusion!

§ 5. Examen de la fortune-type du Français d'avant-guerre.

On peut objecter que tout ceci est artificiel, que les Français qui avaient placé leur fortune à Londres et à New-York, ou avaient acheté de l'or, étaient en 1913 une infime minorité.

On pourra dire aussi que nos calculs ont une portée restreinte, puisqu'ils ne tiennent pas compte de l'importance respective des biens en question dans la fortune totale du pays.

C'est pourquoi nous allons supposer un capital de 1 million germinal composé approximativement à l'image de la fortune de la France en 1913. Elle comprendra 25 % de biens ruraux, 25 % de biens urbains, 12 % d'actions, 24 % de valeurs à revenu fixe et 14 % de titres étrangers.

Immédiatement à côté nous avons calculé sa valeur actuelle et nous aurons :

	<i>Valeur de 1913</i>	<i>Valeur de décembre 1937 en francs de germinal</i>
Propriété rurale	250.000	85.000
Immeubles urbains.....	250.000	80.000
Actions de toutes catégories .	120.000	25.764
Rentes et obligations	240.000	19.080
Titres étrangers	140.000	58.800
	1.000.000	268.644

Le millionnaire d'avant-guerre, qui avait sagement équilibré son million, en a mangé les trois quarts du seul fait des événements.

C'est la partie foncière de sa fortune qui a le mieux résisté.

CONCLUSION GÉNÉRALE

En vingt-cinq ans, le Français a perdu 67 % sur ses placements immobiliers, 75,5 % sur son portefeuille actions et 92 % sur son portefeuille obligations. La France est atteinte d'une anémie profonde. Elle s'appauvrit et se prolétarise.

Les fortunes mobilières d'avant-guerre sont presque totalement rasées. Les riches de ce jour ne peuvent l'être que de fraîche date. Les anciens ont dû, pour se redresser, ou fournir un travail intense, ou joindre une grande habileté à beaucoup de prudence et amortir chaque année leurs pertes par des économies massives.

Les fortunes immobilières résistent encore.



Il faut remonter à la Révolution, peut être plus loin encore, pour trouver en France une situation aussi troublée à tous égards, en particulier au point de vue financier.

A l'extérieur pareille incertitude. jamais les monnaies de toutes les nations ne s'étaient dévaluées avec autant d'unanimité et jamais les peuples n'avaient fait autant de préparatifs pour s'entre-détruire.

L'essor matériel du siècle a amené dans tous les domaines des transformations si profondes et si rapides qu'elles semblent avoir complètement désaxé notre civilisation.

De même qu'au premier contact de la race blanche, certaines peuplades sauvages, dont les concepts séculaires sont tout d'un coup brisés, voient s'installer chez elles la neurasthénie et le désordre, de même qu'elles connaissent une période d'incohérence et de déclin avant d'assimiler la civilisation nouvelle; de même on peut dire que le développement du machinisme a donné à notre génération un choc nerveux, et a jeté notre siècle dans la confusion en attendant qu'il puisse se stabiliser dans un ordre social nouveau.

*
**

Notre pays en particulier, depuis plusieurs années, depuis quelques mois surtout, n'a été épargné ni des crises économiques et financières, ni des crises politiques et sociales, ni même d'une crise de la race.

La pression démographique tombe à l'intérieur de notre pays, alors qu'elle monte en dehors des frontières; si ce double mouvement se poursuit, celles-ci éclateront irrésistiblement bien avant qu'aient disparu les générations nées de l'après-guerre.

Pour le moment, tant de malaises ont sapé dans ses œuvres vives la structure entière de notre économie, œuvre patiente et laborieuse de nombreuses années.

Tout est à redresser.

La mentalité nationale elle-même est à reprendre et à refaire. Une trop grande partie de la population poursuit l'amélioration de son sort par un effort politique de préfé-

rence à un travail plus fécond. La nation entière, occupée de stériles éventualités de partage se détourne de la production : la crainte paralyse l'initiative des producteurs a déposséder, d'irréalisables espoirs ralentissent l'action de ceux à enrichir aux dépens des premiers, l'inquiétude réduit le consommateur à l'expectative.

Tout cela après l'épuisement de la Guerre a ruiné la France. Des traces profondes en resteront sur les cotes des changes et des valeurs mobilières.

Elles ne sont pas toutes indélébiles. Même au cas d'une nouvelle guerre, qui pourrait créer tous les bouleversements, le relèvement de notre pays est une certitude à plus ou moins longue échéance et les actions de nos meilleures sociétés gardent ainsi de belles possibilités de rétablissement.

La propriété rurale et urbaine, en particulier, surnagera après cette époque de trouble comme après toutes les autres. Tout bien pesé, elle constitue encore le plus incomparable de tous les placements, l'unique qui résiste aux siècles, le plus assuré de la pérennité.



L'histoire de notre monnaie, illustre de façon saisissante sa sécurité auprès des prêts mobiliers.

L'unité monétaire française, ancêtre du franc, fut créée par Charlemagne; elle s'appelait la livre parce qu'elle représentait effectivement une livre d'argent, c'est-à-dire suivant la mesure de ce temps 367 grammes de métal blanc. Mais les rois de France, comme les pouvoirs publics de tous les temps et de tous les pays, avaient plus de besoins

que de ressources et pour s'en procurer, ils réduisaient à chaque émission de monnaie le poids et le titre des pièces. Si bien qu'à la Révolution, lorsque la livre fut débaptisée pour s'appeler le franc, elle ne valait plus que 5 grammes d'argent.

Le XIX^e siècle fut monétairement un siècle de sagesse, ce ne fut qu'à partir de 1914 que la III^e République reprit les vieilles traditions royales et ramena notre franc au 1/10 de son ancêtre continuateur de la livre. Abstraction faite de la baisse de l'argent métal, il ne représente donc plus seulement que 1/2 gramme d'argent au lieu de 367 grammes. Il vaut 734 fois moins qu'à son origine.

Cette histoire pourrait être répétée avec toutes les monnaies, même pour celle de la Grande-Bretagne, la première du monde, qui pour valoir encore 150 fois la nôtre, n'en est pas moins bien déchue de sa valeur primitive¹.

*
**

Il était bon de souligner combien la propriété immobilière, même si elle ne réagit pas sur le moment, a cet immense avantage d'échapper aux impôts massifs, hypocrites et forcés que constituent pour l'ensemble des rentiers les manipulations monétaires.

Elle ne supporte pas tant de risques de perte totale et sans appel comme les valeurs mobilières.

Malgré ses inconvénients et ses périls propres, elle est dans la période agitée et de transition que nous traversons,

1. Guillaume le Conquérant, après sa conquête de l'Angleterre, lui avait imposé la monnaie française qui y resta toujours. La livre anglaise a donc exactement la même origine que le franc.

où la guerre menace partout, où une civilisation nouvelle se cherche et s'élabore, un des placements refuges les moins incertains.

Jusque dans sa grave infortune présente, elle reste une privilégiée.

Vu :
Le Doyen,
Edgard ALLIX.

Vu, bon à imprimer,
Le Président de thèse
Gaëtan PIROU

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris.
ROUSSY

BIBLIOGRAPHIE

1° Ouvrages généraux.

Annuaire du Ministère de l'Agriculture.

AUCUY (Marc). — *Une solution de la crise du logement*, 1919.

AVENEL (Vicomte d'). — *La fortune privée depuis sept siècles*, 1895.

— *Les Riches depuis sept cents ans*, 1909.

CAZIOT (Pierre). — *La valeur de la terre en France*, 1914.

— *La terre à la famille paysanne*, 1919.

— *La vérité sur la richesse agricole*, 1923.

— *Les possibilités économiques de la France*, 1927.

— *La propriété bâtie hors de l'Economie Nationale*, 1937.

DECUGIS (Henri). — *Le destin des races blanches*, 1935.

DREDSNER BANK. — *Les forces économiques du monde*, 1930.

FOVILLE (A. de). — *Le morcellement*, 1885.

GIDE (Charles). — *Cours d'économie politique*, 1931.

LEROY-BEAULIEU (Paul). — *L'Art de placer et de gérer sa fortune*, 1935.

LUCIUS (Pierre). — *Déchéances des bourgeoisies d'argent*, 1936.

MICHEL (Edmond). — *Fortunes privées et fraudes successorales.*

— *Domages de guerre de la France*, 1932.

NOGARO (Bertrand). — *Prix agricoles mondiaux et la crise*, 1936.

OUALID (William). — *L'agriculture dans l'évolution de la crise mondiale*, 1933.

PERREAU. — *Cours d'économie politique*, 1934.

RAMEAU DE SAINT PÈRE. — *Grandeur, décadence, renaissance de la grande propriété en France*, 1895.

REITHINGER (Anton). — *Le visage économique de l'Europe*, 1937.

RIST (Charles). — *Tableaux de l'Economie française*, 1935.

SOUCHON. — *La propriété paysanne*, 1899.

TRUCHY. — *Cours d'économie politique.*

TRUTIE DE VARREUX. — *La question des loyers*, 1937.

— *Le logement ouvrier*, 1937.

2° *Thèses de Doctorat.*

BELLIOT. — *Transformation de la propriété au Bas-Empire*, 1888.

CALVELLI. — *Etat de la propriété rurale en Algérie*, 1935.

COSTE FLORET. — *Nature juridique du droit de propriété*, 1935.

DELANNEY. — *Le marché des valeurs mobilières*, 1928.

DEROMAS. — *Reconstitution de la petite propriété rurale*, 1910.

DUPLAIX. — *Economie rurale en Auvergne depuis 1914.*

GARRIGOU. — *Influence du régime successoral français*, 1911.

GRAILLOT. — *Crise 1929-1935 et le marché des valeurs mobilières*, 1935.

GRAVAS. — *Problèmes fiscaux que soulève la propriété foncière non bâtie*, 1932.

HIRIGOYEN. — *La propriété culturelle*, Paris, 1930.

JOLINON. — *Nouvelle évaluation des propriétés non bâties*, 1914.

MARCHEGAY. — *Développement de la propriété paysanne en France*, 1924.

MÉJAN. — *Emiettement du sol dans la petite propriété rurale en France*, 1900.

MICHEL. — *Histoire de la propriété*, 1884.

MONTAUDON. — *De la propriété rurale*, 1905.

3° *Périodiques.*

Revue historique du Droit.

Revue d'Economie Politique.

Revue politique et parlementaire.

Revue des Deux-Mondes.

Revue de Paris.

Revue d'Economie sociale et rurale.

Bulletin de la Statistique générale de la France.

Journal de la Société de Statistique de Paris.

Le Temps Immobilier. — En particulier les enquêtes de M. Pierre Caziot et les articles de M. Camille Bouché.

L'Information Immobilière.

Bulletin de la Fédération des Porteurs de valeurs mobilières.

La Chambre des propriétaires.

La France Immobilière.

Je Suis Partout.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
Introduction	I
PREMIERE PARTIE	
LA PROPRIETE RURALE	
Chapitre premier. — Historique.	9
§ 1. La propriété dans l'Antiquité et à Rome	9
§ 2. La valeur de la propriété dans l'Ancienne France	12
Chapitre II. — Structure sociale et culturale de la propriété en France. Comparaison avec l'étranger.	19
Chapitre III. — La crise actuelle.	24
§ 1. La propriété depuis 1880. Amplitude de la baisse actuelle	24
§ 2. Diminution corrélatrice du revenu	27
§ 3. Atonie du marché	29
§ 4. Dépréciation suivant la situation des biens	30
§ 5. Dépréciation suivant l'importance et la qualité des biens	32
§ 6. Dépréciation suivant la nature des biens : bois, vignes, châ- teaux	34
Chapitre IV. — Causes de dévalorisation des propriétés rurales.	39
§ 1. Dépeuplement des campagnes	39
§ 2. Causes de désertions des campagnes	43
1. Fléchissement de la natalité	43
2. Attractions des villes	44
3. Emiettement de la propriété	45
4. L'instruction	45
5. La guerre	46
§ 3. Comparaison avec le peuplement rural étranger	46
§ 4. Pression fiscale	48
§ 5. La crise agricole	51
§ 6. Cherté relative et insuffisance de la main-d'œuvre agricole	55
§ 7. Les menaces législatives contre la propriété rurale	59

Chapitre V. — Conséquences de la crise de propriété foncière rurale . . .	62
§ 1. La propriété rurale n'est plus un placement recherché et n'est plus considéré comme un placement refuge	62
§ 2. La propriété rurale dont l'endettement est raisonnable n'a plus de crédit	63
§ 3. La petite propriété s'épanouit aux dépens de la propriété parcellaire et des grands domaines	65
§ 4. La contraction des cultures et leur orientation nouvelle	66
§ 5. Le fléchissement de nos exportations agricoles et le gonflement de nos importations	68
Conclusion	70

DEUXIEME PARTIE

LA PROPRIETE URBAINE

Chapitre premier. — Historique et structure	77
§ 1. L'histoire de la propriété urbaine est celle d'une longue et prodigieuse prospérité	77
§ 2. Répartition de la propriété urbaine en France	80
§ 3. Répartition du logement urbain en France	82
§ 4. La valeur de la propriété urbaine française avant la guerre de 1914	83
Chapitre II. — Dévalorisation actuelle des immeubles urbains	84
§ 1. Amplitude générale de la baisse actuelle	84
§ 2. Les terrains	87
§ 3. Les immeubles à destination commerciale et industrielle	89
§ 4. Les hôtels pour voyageurs	91
§ 5. Les hôtels particuliers	92
§ 6. Les immeubles de rapport	93
Chapitre III. — Raisons de la chute des valeurs immobilières urbaines . .	97
§ 1. La crise économique	97
§ 2. Les exigences fiscales	98
§ 3. Transfert d'une partie des droits des propriétaires à d'autres catégories sociales	100
§ 4. Chute de la rentabilité	106
§ 5. La décentralisation	107
§ 6. Le développement des placements mobiliers	108
Chapitre IV. — Conséquences de la crise immobilière urbaine	110
§ 1. Contraste entre les prix de vente et les prix de construction	110
§ 2. La crise du bâtiment	112
§ 3. L'ajournement de l'entretien	114
§ 4. Le chômage	114
§ 5. Le ralentissement de la construction est injustifiable	114
Conclusion	116

TROISIEME PARTIE

**PARALLELE ENTRE LE PROPRIETAIRE IMMOBILIER
ET LE PORTEUR DE VALEURS MOBILIERES**

§ 1. Rappel d'un parallèle semblable du Vicomte d'Avenel.....	121
§ 2. But et méthode d'une comparaison similaire actuelle.....	121
§ 3. Evolution comparée de la fortune immobilière et des principales variétés de richesse mobilière entre 1913 et décembre 1937..	123
1. Rentes et obligations.....	123
2. Valeurs françaises à revenu variable.....	124
3. Valeurs étrangères cotées à Paris.....	127
4. Placement aux Bourses de Londres et de New-York.....	127
5. Le possesseur d'or.....	128
§ 4. Classement des différents placements envisagés par ordre de réussite.....	130
§ 5. Examen de la fortune-type du Français d'avant guerre.....	131
Conclusion générale.....	133
Bibliographie.....	139

